



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



IV. RÈGLEMENT

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE: 03/06/2016



C o m m u n e d e S a l l e s d ' A u d e



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

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

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

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

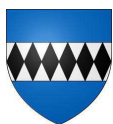
. ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
. ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
. ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	20
.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

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

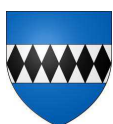
. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites	30
. ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	30
. ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	30
. ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	31
. ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles	32
. ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
. ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions	33
. ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions.....	33
. ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	34
. ARTICLE UB12 : Stationnement.....	35
. ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	36
. ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols	36
. ARTICLE UB15 : Performances énergétiques et environnementales.....	36
. ARTICLE UB16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	37

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

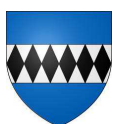
. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
--	----



. ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	39
. ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	39
. ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	40
. ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	41
. ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
. ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions.....	42
. ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions.....	42
. ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	43
. ARTICLE UC12 : Stationnement.....	44
. ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	45
. ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	45
. ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales.....	45
. ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD.....	47
. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	49
. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	49
. ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	49
. ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	50
. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	51
. ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	51
ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	52
. ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	52
. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions.....	52
. ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions.....	52
. ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	53
. ARTICLE UD12 : Stationnement.....	54
. ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	55
. ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	55
. ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales.....	55
. ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	56
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE.....	57
. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
. ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	58
. ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	58
. ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	59
. ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	60
. ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
. ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	60
. ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	61



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



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

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

En 1AUc.....87

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

Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones 2AU 96

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

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

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

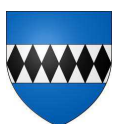


. ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	104
. ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	105
. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	106
. ARTICLE A6 : implantation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

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

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

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

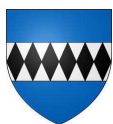


Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Salles d'Aude

PREAMBULE

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

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



DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

I. Habitation

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

II. Hébergement hôtelier

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

III. Bureaux

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

IV. Commerce

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

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

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

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

V. Artisanat

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

VI. Industrie

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

VII. Entrepôt

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

VIII. Exploitation agricole et forestière

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

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

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

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



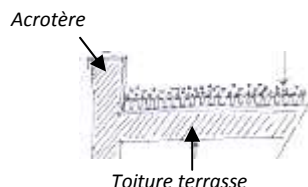
LEXIQUE

▪ Accès

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

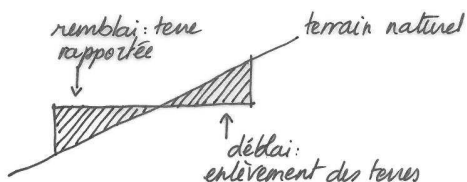
▪ Acrotère

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

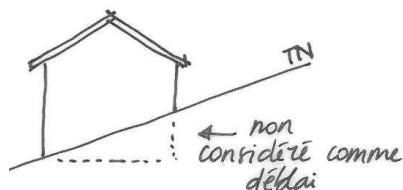


▪ Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.



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

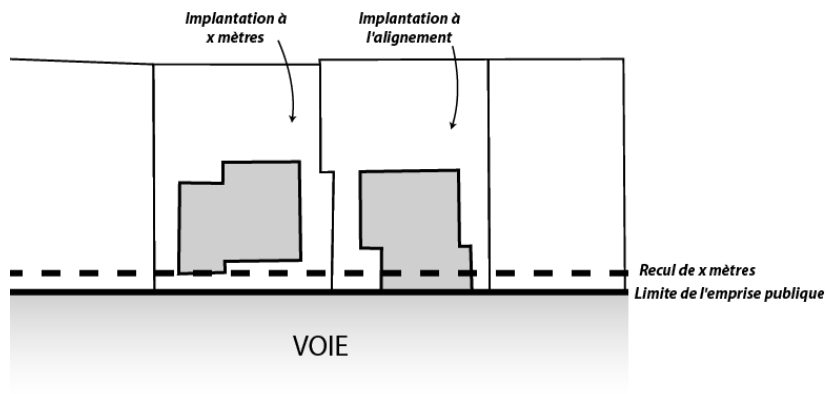


▪ Alignement

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

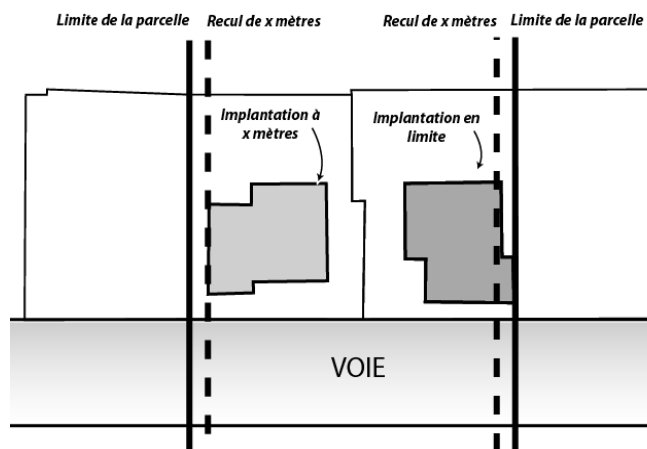
▪ Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

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



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

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



- **Annexe à la construction**

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

- **Caravane (R111-37 du code de l'urbanisme)**

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

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R11-41 à R11-43 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R123-9 du code de l'urbanisme).

- **Clôture :**

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

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

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

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

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

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

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

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

▪ Construction

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

▪ Construction nouvelle

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

▪ Construction existante

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

▪ Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

▪ Défrichage

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

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

▪ Déblai

Voir définition affouillement.

▪ Destination

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

▪ Emplacement réservé

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

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

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

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

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

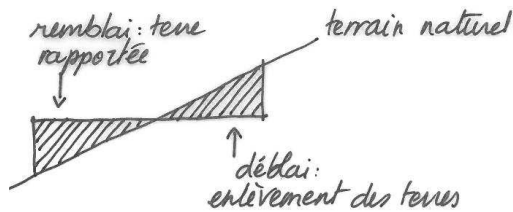


▪ **Emprise au sol**

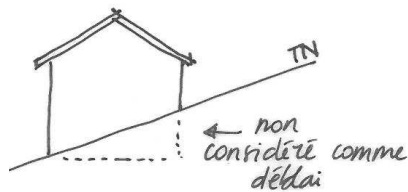
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

▪ **Équilibre déblais / remblais**

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

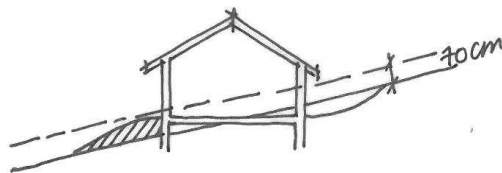
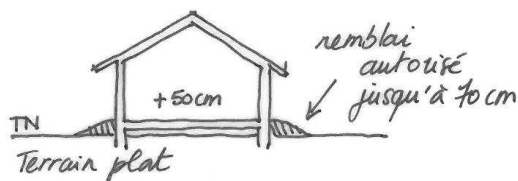


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

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

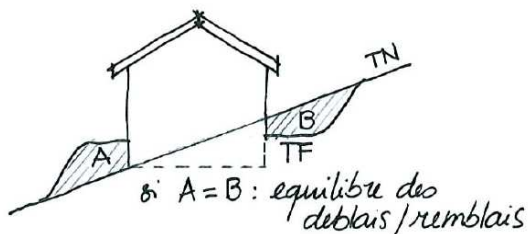


Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

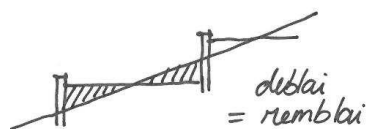
Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRI et PPRn).

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

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Croquis sur des aménagements techniques :



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

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

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

- **Équipement public**

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

- **Espace boisé classé (EBC)**

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

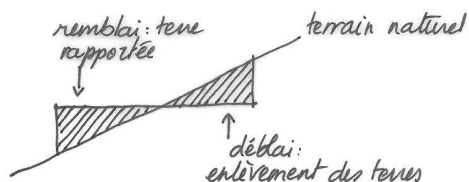
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres :**

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

- **Exhaussement des sols**

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



- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

- **Faîtage**

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

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

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

- **Hauteur**

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

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

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

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



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

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

- **Jardins collectifs**

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

- **Jardins familiaux**

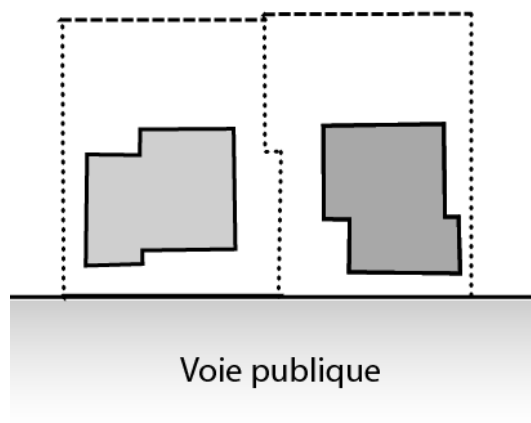
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaisons douces ou cheminements doux**

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

- **Limites séparatives**

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation, publique ou privée.



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

- **Logements locatifs sociaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques remplissant une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

- **Recul ou retrait**

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

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

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

- **Rétention**

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

- **Servitude de mixité sociale**

L'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme prévoit de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Sinistre**

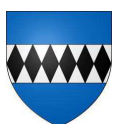
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

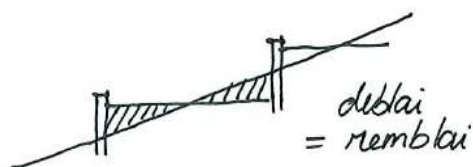
- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

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

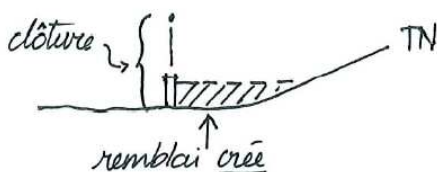
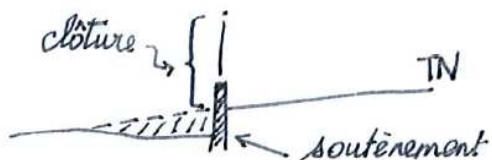
Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire.

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





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



▪ Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

▪ Sursis à statuer

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

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,
- ...

▪ Terrain

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

▪ Terrain naturel

Terrain avant toute utilisation ou occupation du sol.

▪ Terrain fini

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

▪ Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

▪ Unité foncière

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

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

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

Dispositions réglementaires :

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

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

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

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

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

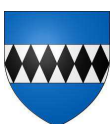
• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

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

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

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

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



- **Cheminement à préserver :**

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

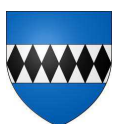
- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

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

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

Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif¹. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

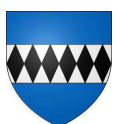
Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

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

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

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

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



II. Voirie

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

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

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

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

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

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

Dans les opérations de plus de 5 logements :

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

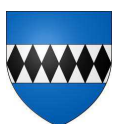
Eaux pluviales

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

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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



Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet. En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie**En cas des zones à risque courant :**

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

. **ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et en limite des voies et des emprises publiques. Dans le cas où un passage serait réservé entre l'immeuble à construire et les constructions voisines, une continuité sera assurée (porte cochère ou mur plein de 2 m de haut minimum).

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

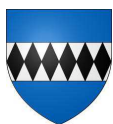
En UAa

Les constructions doivent être implantées à une distance :

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

Des implantations autres peuvent être admises :

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



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

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

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

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

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementé.

. ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé en **UA**.

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

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

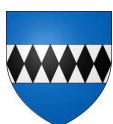
. ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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



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

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

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

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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

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

I. Murs et parements

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

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

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

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

II. Balcons et ferronneries

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

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

III. Toitures

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

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

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

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

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

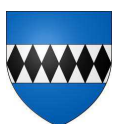
Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

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

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

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



IV. Les ouvertures

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

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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

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

VI. Les clôtures

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

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

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

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

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

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

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

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

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

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

VIII - Commerces

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



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

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

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

Parcs remarquables :

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

Boisements remarquables :

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

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

. ARTICLE UA12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

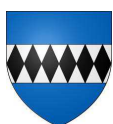
• **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.
- Bureaux: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente au-delà de 100 m² de surface de vente
- Hôtels : 1 place / chambre
- Restaurants : 1 place par tranche de 20 m² de salle de restaurant

• **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

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



Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

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

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

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

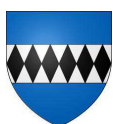
Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

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

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

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.



Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

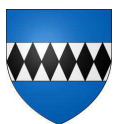
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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



Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

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

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

Dispositions réglementaires :

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

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

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

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

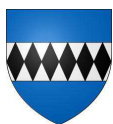
• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

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

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

Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif². Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU.

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à



l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

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

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

II. Voirie :

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

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

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

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

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

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

Dans les opérations de plus de 5 logements :

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

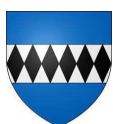
Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

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

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



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

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

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

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

. ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

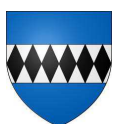
- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

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

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

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

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



ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

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

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

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

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

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

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux constructions existantes.

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

. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions

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

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

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

. ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

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

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

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

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



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

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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

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

I. Murs et parements

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

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

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

II. Balcons et ferronneries

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

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

III. Toitures

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

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

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

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

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

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

Les terrasses encaissées sont autorisées.

IV. Les ouvertures

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

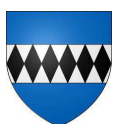
- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;

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

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

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

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



V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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

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

VI. Les clôtures

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

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

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

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

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

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

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

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

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

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

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

. **ARTICLE UB12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

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

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.



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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

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

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

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

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

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

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

Section III. Possibilité d'occupation des sols

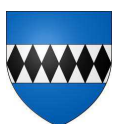
. **ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE UB15 : Performances énergétiques et environnementales**

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

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

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

Dispositions réglementaires :

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

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

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

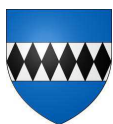
De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

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

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif³. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

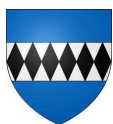
- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

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



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

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

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

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

II. Voirie :

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

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

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

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

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

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

Dans les opérations de plus de 5 logements :

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

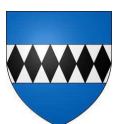
Eaux usées artisanales:

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

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

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



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

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

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

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

. ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

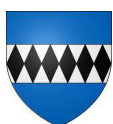
- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

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

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

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

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



ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

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

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

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

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

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

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux constructions existantes.

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

. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions

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

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

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

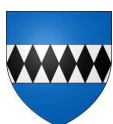
. ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres. Elle est portée à 9 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

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

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

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



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

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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

I. Murs et parements

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

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

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

II. Balcons et ferronneries

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

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

III. Toitures

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

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

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

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

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

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

Les terrasses encaissées sont autorisées.

IV. Les ouvertures

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

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

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

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

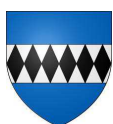
- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;

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

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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



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

VI. Les clôtures

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

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

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

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

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

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

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

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

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

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

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

. ARTICLE UC12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

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

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

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

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



situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

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

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

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

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

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

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

Section III. Possibilité d'occupation des sols

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

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

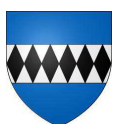
. **ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

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

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

Dispositions réglementaires :

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

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

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

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

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

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

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

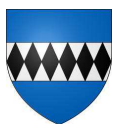
Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti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

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

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

• **Cheminement à préserver :**

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



• Débouché piétonnier ou débouché de voirie :

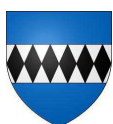
Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans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

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

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif⁴. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher hors surfaces dédiées à l'habitation;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

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



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

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

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

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

II. Voirie :

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

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

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

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

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

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

Dans les opérations de plus de 5 logements :

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées artisanales:

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

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

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



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

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

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

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

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

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



ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres, déduction faite de la longueur d'appui des constructions principales en mitoyenneté ;
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

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

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

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

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

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

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux constructions existantes.

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

. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions

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

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

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

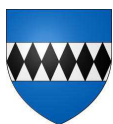
. ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres. Elle est portée à 9 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

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

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

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



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

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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

I. Murs et parements

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

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

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

III. Toitures

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

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

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

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

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

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

Les terrasses encaissées sont autorisées.

IV. Les ouvertures

Elles doivent être à tendance verticale (plus hautes que larges) et doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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

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

VI. Les clôtures

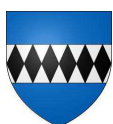
Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

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

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

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

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



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

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

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

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

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

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

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables :

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

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

ARTICLE UD12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

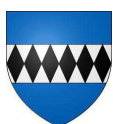
Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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



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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

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

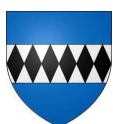
Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

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

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

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



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

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

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

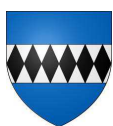
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

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

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

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

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



Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

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

Elle comprend les sous-secteurs :

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

Dispositions réglementaires :

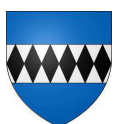
Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

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

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

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

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

En UEa :

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

En UEc :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

- Les bureaux liés aux activités autorisées;
- En UEa, une construction à usage d'habitation, dans la limite de 50m² de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

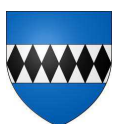
Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

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

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



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

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

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

II. Voirie :

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

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

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

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

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

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

Dans les opérations de plus de 5 logements :

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

Eaux usées artisanales:

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

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

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.



En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

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

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

. *ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

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

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

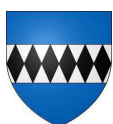
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

. ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions

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

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

. ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

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

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

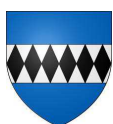
. ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » .

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

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



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

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

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

II. Façades

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

Sont interdits :

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

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

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

III. Les ouvertures et menuiseries

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

IV. Toitures et couverture

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

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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

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

VI. Les clôtures

Les clôtures nouvelles

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

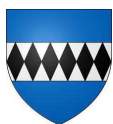
Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

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

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

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

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



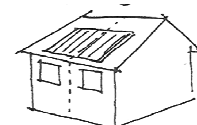
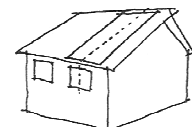
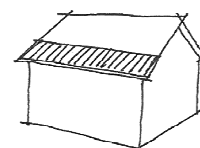
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

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

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

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

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

ARTICLE UE12 : Stationnement

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

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

Il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- > Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- > Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Section III. Possibilité d'occupation des sols

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

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

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

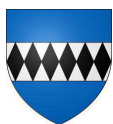
Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

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

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

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

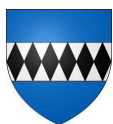


. *ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

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

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



Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Uep est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune ».

Dispositions réglementaires :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Bureaux
- Entrepôt
- Artisanat
- Industrie
- Commerce
- L'hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

. ARTICLE Uep2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

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

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE Uep3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

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

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

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

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

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



II. Voirie :

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

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

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

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

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

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

. *ARTICLE Uep4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

Alimentation en eau potable

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

Assainissement***Eaux usées***

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

Eaux pluviales

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

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

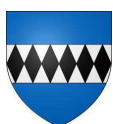
En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

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



Défense contre l'incendieEn cas des zones à risque courant :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

. *ARTICLE Uep5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

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

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

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

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

. *ARTICLE Uep7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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

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

. *ARTICLE Uep8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

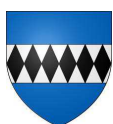
. *ARTICLE Uep9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep10 : hauteur maximale des constructions*

Pour les équipements à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

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



. **ARTICLE Uep11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » .

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

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

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

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

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

II. Façades

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

Sont interdits :

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

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

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

III. Les ouvertures et menuiseries

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

IV. Toitures et couverture

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

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

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

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



VI. Les clôturesLes clôtures nouvelles

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

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

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

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

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

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

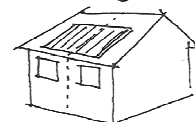
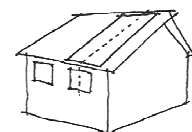
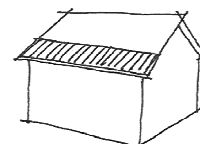
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelablePanneaux solaires et cellules photovoltaïques

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

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

Autres dispositifs :

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

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

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

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

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

Boisements remarquables :

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

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

. ARTICLE Uep12 : Stationnement

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

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

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

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

- **Pour le stationnement automobile**

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

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

- **Pour le stationnement cycle :**

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

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

. ARTICLE Uep13 : *Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

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

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

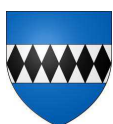
Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

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

Section III. Possibilité d'occupation des sols

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

Non règlementé.



Section IV. Critères environnementaux

. *ARTICLE Uep15 : Performances énergétiques et environnementales*

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

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

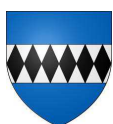
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

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

. *ARTICLE Uep16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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

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



Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

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

Dispositions réglementaires :

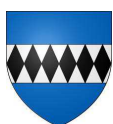
Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

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

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

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

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



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

. ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

- Les commerces, bureaux, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et les installations classés liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

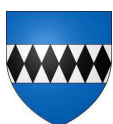
Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

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

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

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

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



II. Voirie :

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

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

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

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

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

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

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement**Eaux usées**

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

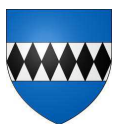
En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.



Défense contre l'incendieEn cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. *ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

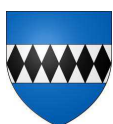
. *ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.



ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition en mairie.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façade

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.



V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures**Les clôtures nouvelles**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

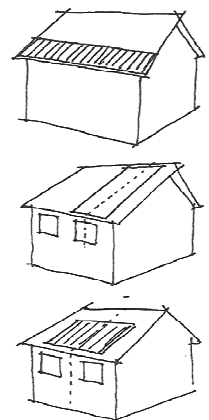
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**Panneaux solaires et cellules photovoltaïques**

Ces dispositifs ne doivent pas présenter un danger potentiel d'éblouissement pour les automobilistes et doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

**Autres dispositifs :**

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UT12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain

situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux, entrepôt et locaux artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place par tranche de 15m² de surface de vente.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE UT14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

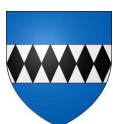
. **ARTICLE UT15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

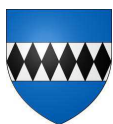
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UT16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités commerciales ou de bureau sur une partie sud ouest greffée à la RD31.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.»

On distingue les secteurs :

1AUa : à dominante d'habitat de type intermédiaire ou individuel continu, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUb : à dominante d'habitat de type individuel discontinu ou groupé, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUc1 et 1AUc2 : à dominante d'habitat de type collectif continu ou discontinu, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUd1 et 1AUd2 : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUep : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

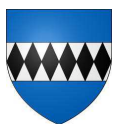
De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.



- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 40% en 1AUc1 et 1AUc2 ;
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

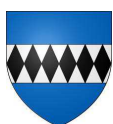
La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1 et 1AUd2:

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

En 1AUc1 et 1AUc2:

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

En 1AUep :

- Habitation,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

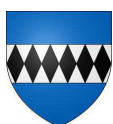
. ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En 1AUc1 et 1AUc2:

- sont autorisés les commerces dans les conditions suivantes :
 - les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente



- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

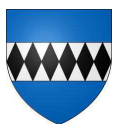
Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

III. Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès créés doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.



De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).

. *ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

III. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

V. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

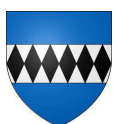
En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout



temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En 1AUa et 1AUb

Les constructions doivent être édifiées :

1. à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer suivantes :
 - chemin du Ribayrol ;
 - voies internes à la zone.
2. avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement du chemin du Rouch.

En 1AUc

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la RD 31.

En 1AUd1 et 1AUd2

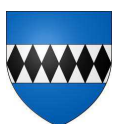
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En 1AUc :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale.

En 1AUa et 1AUb :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale ;

En 1AUd1 et 1AUd2 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² liées aux constructions existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions

En 1AUa et 1AUb :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %.

En 1AUc1 :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 50 %.

En 1AUc2 :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 25 %.



En 1AUd1 et 1AUd2 :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions***En 1AUa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUc1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUc2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Elle est portée à 11.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUd1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUd2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

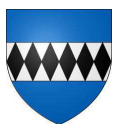
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent intégrer dans les grands principes de leur volumétrie un le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

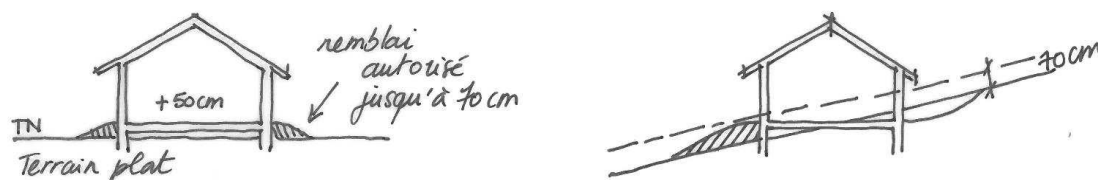
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.



I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol. Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

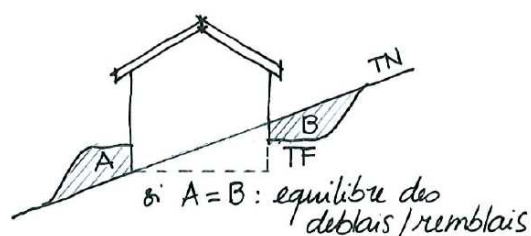
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

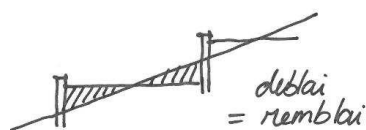
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grim pant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournage des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

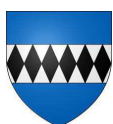
Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

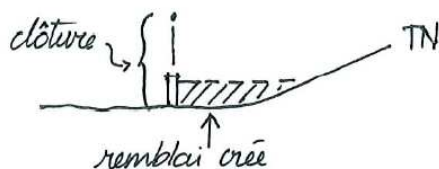
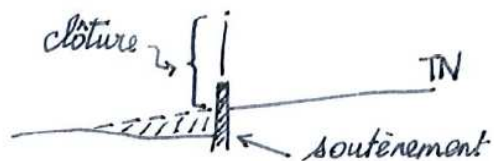
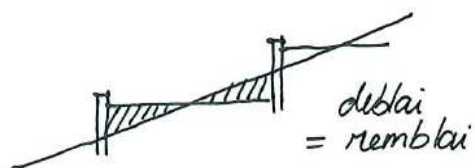
Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.



Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, sous réserve de justification, et sans créer d'insécurité.

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

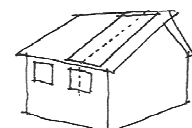
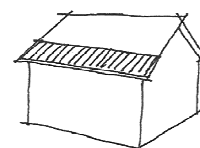
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

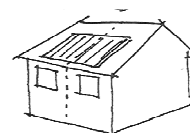
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;



- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

- A. pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.

- B. pour les destinations suivantes :

- Bureaux: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente ;

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **ARTICLE 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

En 1AUa :

40 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUb :

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUc1 :

30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUc2 :

60 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUd1 et 1AUd2 :

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section I. Critères environnementaux

. **ARTICLE 1AU15 : Performances énergétiques et environnementales**

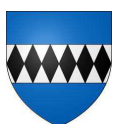
En 1AUa et 1AUb:

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUc1 :

10 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUc2 :



30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUd1 et 1AUd2 :

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

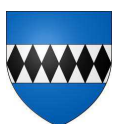
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE 1AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DES ZONES

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de deux zones d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme après modification ou révision du PLU.

On distingue les zones :

2AUa et 2AUb : à dominante d'habitat aux typologies mixtes associant habitat individuel discontinu et groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif;

La zone 2AUa, sur le secteur des Caunelles tend à permettre une greffe affirmée de ce secteur et l'espace central dit du « château » jouxtant la place Germain Canal. Cette greffe est notamment matérialisée par un emplacement réservé assurant une liaison entre la rue des Caunelles et la RD31.

La zone 2AUb tend à assurer une continuité morphologique en partie Sud Ouest du village et affirmer une limite d'urbanisation sur un secteur identifié par une enclave foncière comprise entre la rue de la Motte et le chemin de Maurel.

2AUeA : à dominante artisanale.

Dispositions réglementaires :

L'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs, qui seront urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, est conditionnée:

- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs ;
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains. »

- en 2AUa par la réalisation de fouilles archéologiques préventives sur le site de la Moulinasse ;

- en 2AUb par le changement de destination du bâtiment agricole présent sur la parcelle AW194 ;

Sur cette zone, la délivrance du permis de construire, en application de l'article L.123-1-5 III 4°, est subordonnée à la démolition de tout ou partie du bâtiment agricole existant.

- en 2AUeA par la réalisation d'un plan de composition de zone conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

Règle générale

Au sein de ces deux zones, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de 40% de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la



construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

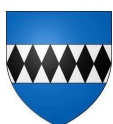
- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée par la présence de sites archéologiques.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En 2AUa et 2AUb:

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

En 2AUEa :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- En 2AUEa une construction à usage d'habitation dans la limite de 50m² de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.



. ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En 2AUea, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En 2AUea, sauf dispositions contraires portées au document graphique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions

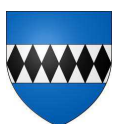
Non règlementé.

. ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non règlementé.



. **ARTICLE 2AU12 : Stationnement**

Non règlementé.

. **ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

En 2AUea, l'ensemble de l'espace non bâti jouxtant le lotissement « le parc », compris au sein du retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres doit être traité en espace libre planté en pleine terre et assurer un écran végétal de protection visuelle.

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Le stockage extérieur de tous matériaux liés à l'activité devra être assuré en fond de parcelle.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

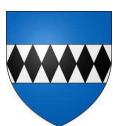
Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

. **ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique, économique et paysager, dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole. »

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

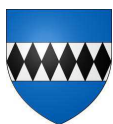
A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

• **Les changements de destination** des bâtiments identifiés (article L.123-1-5.II.6°, 7ème alinéa) devront être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423- 59 du code de l'urbanisme).



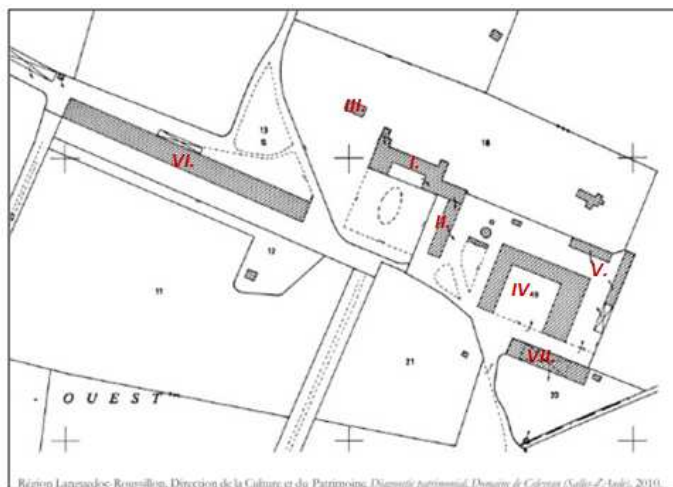
Le PLU désigne le bâtiment agricole situé sur la parcelle 370 AH 169 et l'ensemble bâti du domaine de Celeyran comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à savoir ses :

A. parties résidentielles /

- I. Le logis et l'aile Nord du régisseur ;
- II. L'aile orientale du régisseur ;
- III. L'orangerie.

B. dépendances agricoles /

- IV. Les écuries / ailes Est et Ouest ;
- V. Les magnaneries ;
- VI. Le chai ;
- VII. Le hangar.



• **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif⁵. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

⁵ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRI en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Bureaux,
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

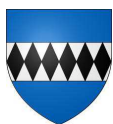
- Le camping,
- le stationnement de caravanes,
- Les aires réservées aux gens du voyage,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le changement de destination dans le volume existant des bâtiments existants à l'approbation du PLU, dans la limite des dispositions de l'article 1, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporte sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRi annexé au PLU.



Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

III. Accessibilité des moyens de secours :

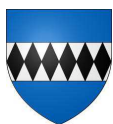
Les voies et accès créés doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).



. ARTICLE 1A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

En absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées des exploitations agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

III. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

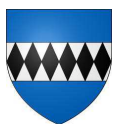
Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

V. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.



En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier ;
- 15m de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour les annexes à l'habitation.

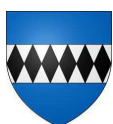
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.



La rénovation des bâtiments identifiés pour lesquels un changement de destination est autorisé devra s'effectuer en conservant l'ensemble des matériaux et des volumes constituant leur typicité.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants et devront respecter les recommandations du Guide capteurs solaires du STAP de l'Aude.

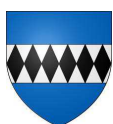
VII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes



d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.

- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE A12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Pour le stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement par chambre ;

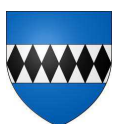
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».



Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

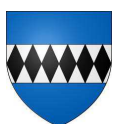
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs du « parc du Château ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

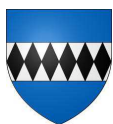
• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.



- **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif⁶. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

⁶ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRI en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

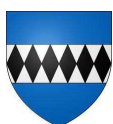
- Le camping,
- le stationnement de caravanes,
- Les voies et équipements de transport,
- Les aires réservées aux gens du voyage,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- **En Nj**, les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif dans la limite de 6m² d'emprise au sol par installation ;
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRi annexé au PLU.



Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

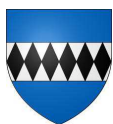
III. Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès créés doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.



Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).

. *ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

En absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées des exploitations agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

III. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

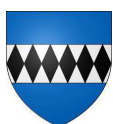
En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.



V. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

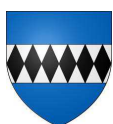
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour :

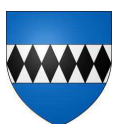
- les annexes à l'habitation,
- les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif (Nj).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

La rénovation des bâtiments identifiés pour lesquels un changement de destination est autorisé devra s'effectuer en conservant l'ensemble des matériaux et des volumes constituant leur typicité.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants et devront respecter les recommandations du Guide capteurs solaires du STAP de l'Aude.

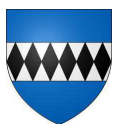
VI. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.



- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Pour le stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

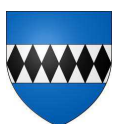
Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.



Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

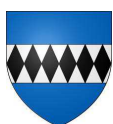
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.





D É P A R T E M E N T D E L ' A U D E
C O M M U N E D E S A L L E S D ' A U D E
P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

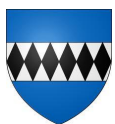


IV. RÈGLEMENT

PLU APPROUVE PAR DCM LE 03/06/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU APPROUVEE PAR DCM LE 20/11/2017





Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Salles d'Aude 8

Préambule	8
Définition des destinations des constructions	9
Lexique	10

TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines18

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA..... 18

. ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
. ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
. ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	20
. ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	21
. ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles	22
. ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
. ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	23
. ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions	23
. ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions.....	23
. ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	24
. ARTICLE UA12 : Stationnement	26
. ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	27
. ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols	28
. ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales	28
. ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	28

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB..... 29

. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites	30
. ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	30
. ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	30
. ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	31
. ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles	32
. ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
. ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions	33
. ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions.....	33
. ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	33
. ARTICLE UB12 : Stationnement.....	35
. ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	36
. ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols	36
. ARTICLE UB15 : Performances énergétiques et environnementales.....	36
. ARTICLE UB16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques	37

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC..... 38

. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
--	----



. ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	39
. ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	39
. ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	40
. ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	41
. ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
. ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions.....	42
. ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions.....	42
. ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	42
. ARTICLE UC12 : Stationnement.....	44
. ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	45
. ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	45
. ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales.....	45
. ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	45
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD.....	47
. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	49
. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	49
. ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	49
. ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	50
. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	51
. ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	51
ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	52
. ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	52
. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions.....	52
. ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions.....	52
. ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	52
. ARTICLE UD12 : Stationnement.....	54
. ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	55
. ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	55
. ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales.....	55
. ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	56
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE.....	57
. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
. ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	58
. ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	58
. ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	59
. ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	60
. ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
. ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	60
. ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	61



. ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions.....	61
. ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions	61
. ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	61
. ARTICLE UE12 : Stationnement.....	63
. ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	64
. ARTICLE UE14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	64
. ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales.....	64
. ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	65
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone Uep	66
. ARTICLE Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	67
. ARTICLE Uep2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	67
. ARTICLE Uep3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.....	67
. ARTICLE Uep4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	68
. ARTICLE Uep5 : superficie minimale des terrains constructibles	69
. ARTICLE Uep6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	69
. ARTICLE Uep7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
. ARTICLE Uep8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	69
. ARTICLE Uep9 : Emprise au sol des constructions.....	69
. ARTICLE Uep10 : hauteur maximale des constructions	69
. ARTICLE Uep11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	70
. ARTICLE Uep12 : Stationnement.....	72
. ARTICLE Uep13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	72
. ARTICLE Uep14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	72
. ARTICLE Uep15 : Performances énergétiques et environnementales.....	73
. ARTICLE Uep16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	73
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UT.....	74
. ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	75
. ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	75
. ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.....	75
. ARTICLE UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	76
. ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles	77
. ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
. ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
. ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	77
. ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions.....	77
. ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions	78
. ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	78
. ARTICLE UT12 : Stationnement.....	79
. ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	80
. ARTICLE UT14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	80
. ARTICLE UT15 : Performances énergétiques et environnementales.....	80
. ARTICLE UT16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	81



TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....82*Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU..... 82*

- . ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites 84
- . ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 84
- . ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 85
- . ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux..... 86
- . ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles 87
- . ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 87

En 1AUc.....87

- . ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 88
- . ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 88
- . ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions 88
- . ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions 89
- . ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 89
- . ARTICLE 1AU12 : Stationnement 93
- . ARTICLE 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations..... 94
- . ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols 94
- . ARTICLE 1AU15 : Performances énergétiques et environnementales 94
- . ARTICLE 1AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques 95

Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones 2AU 96

- . ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites 98
- . ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 98
- . ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 98
- . ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux..... 99
- . ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles 99
- . ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 99
- . ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 99
- . ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 99
- . ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions 99
- . ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions 99
- . ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 99
- . ARTICLE 2AU12 : Stationnement 100
- . ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations..... 100
- . ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols 100
- . ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales 100
- . ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques 100

TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles101*Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A 101*

- . ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites 103
- . ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières 103



. ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	104
. ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	105
. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	106
. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	106
. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	107
. ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 107	
. ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions.....	107
. ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions.....	107
. ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	107
. ARTICLE A12 : Stationnement.....	109
. ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	109
. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	110
. ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales.....	110
. ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	110

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles.....111

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N..... 111

. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	113
. ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	113
. ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	114
. ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	115
. ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles	116
. ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	116
. ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	117
. ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 117	
. ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions.....	117
. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions	117
. ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	117
. ARTICLE N12 : Stationnement.....	119
. ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	119
. ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	120
. ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales.....	120
. ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	120



Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Salles d'Aude

PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il intègre, dans ses premières pages, un résumé des zones règlementées, la définition des neuf destinations règlementées et un lexique définissant les termes utilisés et le sens donné à certaines dispositions par des croquis.



DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

En application des articles R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme).

III. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme.

IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Au regard de cette destination, le Document d'Aménagement Commercial distingue deux typologies de commerces :

- Les **commerces de détail et de proximité** sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « **légers** ». Ils peuvent facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités, et doivent être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces préférentiels du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées.

Les commerces de détail et de non proximité sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « **lourds** ». Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités. Ils doivent s'insérer dans les espaces dédiés à l'économie.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Les showroom sont des locaux utiles à l'exposition et à la vente, accessoires à une activité à destination principale d'artisanat.

VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

VIII. Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

IX. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, sportif, social, enseignement...).



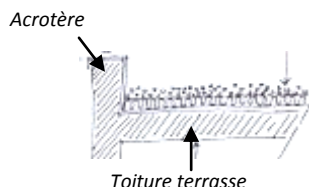
LEXIQUE

▪ Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

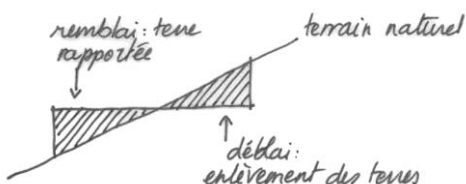
▪ Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

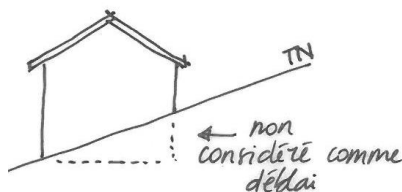


▪ Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.



Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

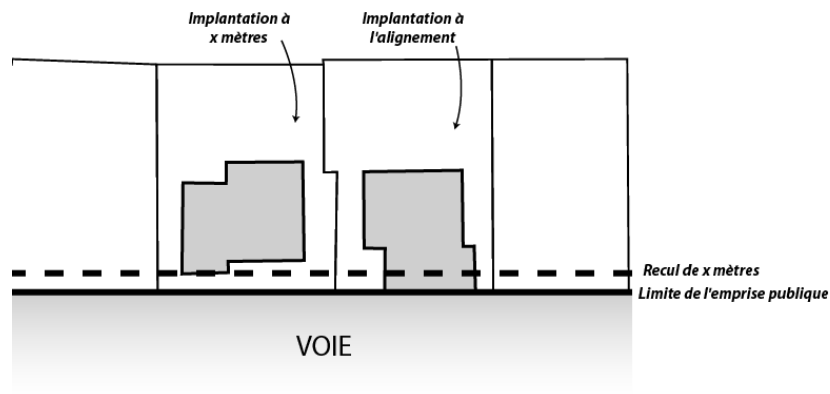


▪ Alignement

Il correspond à la limite entre un fonds privé et une emprise publique ou privée.

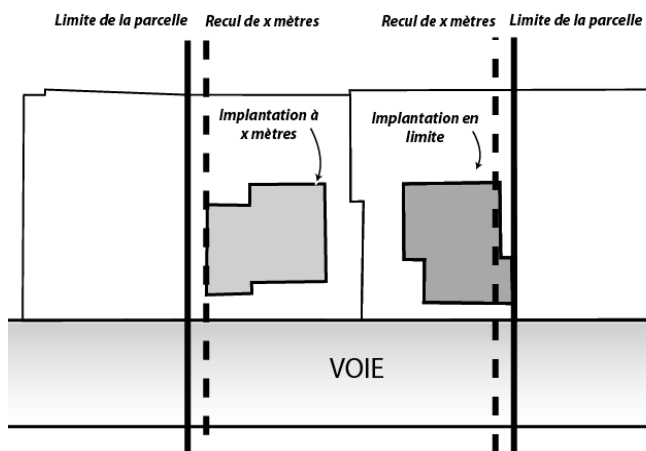
▪ Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



- **Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



- **Annexe à la construction**

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines... Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

- **Caravane (R111-37 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R11-41 à R11-43 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R123-9 du code de l'urbanisme).

- **Clôture :**

RAPPEL : l'édification des clôtures, régie par les dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- **Coefficient d'emprise au sol (CES)**

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

▪ Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

▪ Construction nouvelle

Il s'agit d'une opération qui vise la construction d'au moins une unité nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des unités existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

▪ Construction existante

Une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition

▪ Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

▪ Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue de l'abattage et de la coupe des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

▪ Déblai

Voir définition affouillement.

▪ Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

L'article R123-10 stipule que « les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité ».

L'article L123-2 b) du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

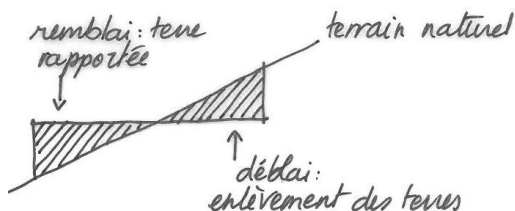


▪ Emprise au sol

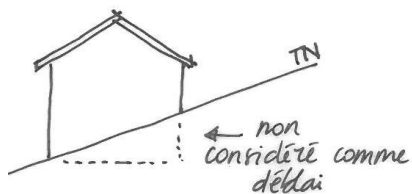
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

▪ Équilibre déblais / remblais

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

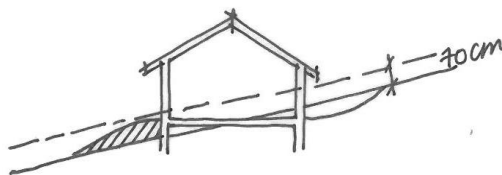
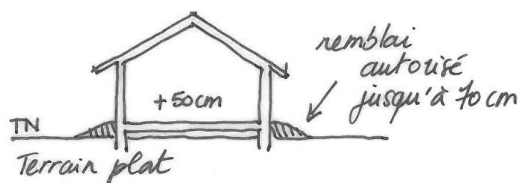


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

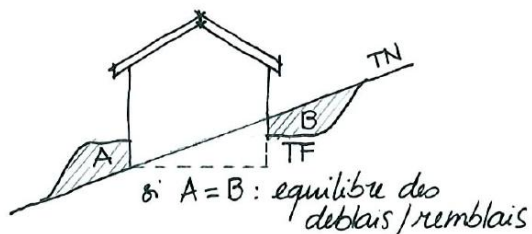


Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

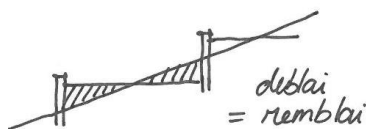
Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRI et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Croquis sur des aménagements techniques :



Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

- **Équipement à usage d'intérêt général**

Un équipement à usage d'intérêt général remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

- **Équipement public**

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

- **Espace boisé classé (EBC)**

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

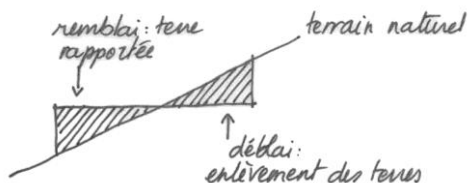
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

- **Exhaussement des sols**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.



- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

- **Faîtage**

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

- **Habitation légère de loisir (R111-31 du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain livré avant travaux de construction jusqu'à :

- la ligne basse d'un pan de couverture de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans)
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

- **Jardins collectifs**

Un jardin collectif est un jardin créé ou animé collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessibles au public

- **Jardins familiaux**

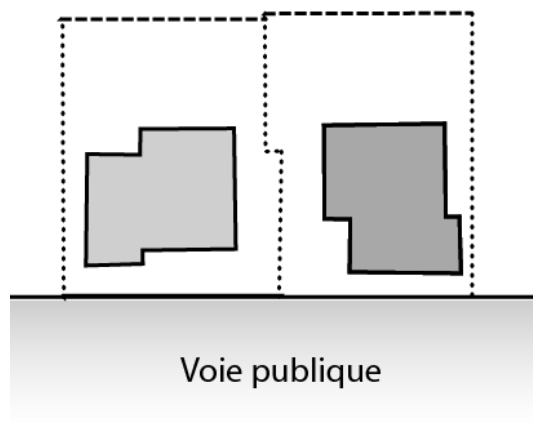
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaisons douces ou cheminements doux**

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

- **Limites séparatives**

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation, publique ou privée.



..... limites séparatives latérales
 - - - - limites séparatives de fond de terrain

- **Logements locatifs sociaux**

Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

- **Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques remplissant une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

- **Recul ou retrait**

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

- **Résidences mobiles de loisirs (R111-33 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds situés en aval et le réseau de collecte.

- **Servitude de mixité sociale**

L'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme prévoit de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

- **Sinistre**

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

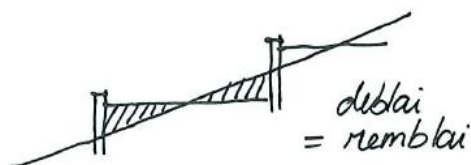
- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

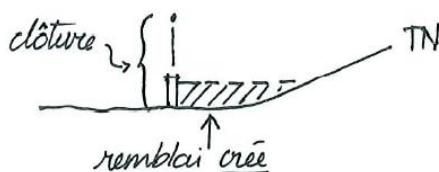
Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.





La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



▪ Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

▪ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente diffère sa décision sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,
- ...

▪ Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ Terrain naturel

Terrain avant toute utilisation ou occupation du sol.

▪ Terrain fini

Terrain livré avant toute intervention dans le cadre d'un projet de construction.

▪ Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

▪ Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent au centre ancien de la commune, et à ses continuités linéaires le long des RD31 et 1118. L'ensemble de la zone intègre, au-delà de la centralité originelle salloise comprenant le secteur du Château, un urbanisme de faubourgs à l'architecture marquée par l'économie viticole, ainsi qu'un linéaire aggloméré participant à la constitution d'entrées de ville aujourd'hui peu marquées. A vocation principale d'habitation, ces zones ont toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.»

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.



- **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif¹. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage règlementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

¹ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage règlementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production non domestique d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

. ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions et sauf pour le bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments de paysage à protéger », sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.



II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

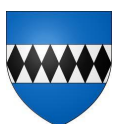
Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.



Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet. En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie**En cas des zones à risque courant :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. *ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***En UA**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et en limite des voies et des emprises publiques. Dans le cas où un passage serait réservé entre l'immeuble à construire et les constructions voisines, une continuité sera assurée (porte cochère ou mur plein de 2 m de haut minimum). Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits peuvent être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

En UAa

Les constructions doivent être implantées à une distance :

- d'au moins 3 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;
- d'au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales pour les parties de construction affectées au stationnement.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les piscines doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum (bord du trou) des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UA, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

En UAa, les constructions doivent être édifiées au moins sur une des limites latérales. Dans ce cas :

- la continuité architecturale, avec l'autre limite latérale, pourra être assurée visuellement (clôture minérale, porche...);
- Par rapport à l'autre limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

. ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé en UA.

En UAa, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 60%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

En UA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres ;

En UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, dans le cas où les bâtiments voisins sont d'une hauteur supérieure à 12 mètres en UA et 9 mètres en UAa, les nouvelles constructions ou les surélévations de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, afin de respecter le volume général du site bâti.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments caractéristique de la trame villageoise et architecturale originelle (centre ancien / faubourgs 19^{ème} siècle) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » ainsi que par les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut, est admise.

II. Balcons et ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles...) seront maintenues et restaurées.

III. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

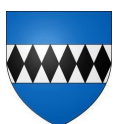
Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées;
- des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...



IV. Les ouvertures

- Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;
- Les baies des constructions nouvelles devront prendre modèle sur les baies anciennes ;
- La création d'ouvertures nouvelles devra être en cohérence avec les percements existants, l'équilibre du dessin de la façade concernée et la période de production de l'édifice ;
- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;
- Les baies nouvelles des constructions anciennes comporteront des encadrements similaires aux autres percements de la façade, pour rester en harmonie ;
- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction. Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

VIII - Commerces

- Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons ;
- Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés ;
- les boîtiers et stores métalliques seront intérieurs ;
- Exclure les enseignes à caisson lumineux ;
- La pose des enseignes ne détruira pas, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades ;
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou volets ;
- La longueur n'excédera pas celle de la baie commerciale.



IX -Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **ARTICLE UA12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.
- Bureaux: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente au-delà de 100 m² de surface de vente
- Hôtels : 1 place / chambre
- Restaurants : 1 place par tranche de 20 m² de salle de restaurant

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.



Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

. *ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.



Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

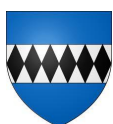
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne correspondant globalement à l'interface entre faubourgs du 19eme et du début du 20eme siècle et premières extensions urbaines de la commune réalisées depuis sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités commerciales et artisanales.

Elle comprend un sous secteur UBa marquant la rue du Jeu de Mail, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de cet axe reliant le secteur du Pech des Cades au centre villageois ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif². Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

² Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

. ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à



l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres.
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives. Toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions

En UB, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 60%.

En UBa, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 80%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, dans le cas où les bâtiments voisins sont d'une hauteur supérieure à 9 mètres, les nouvelles constructions ou les surélévations de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, afin de respecter le volume général du site bâti.

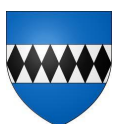
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments caractéristique de la trame villageoise et architecturale originelle (centre ancien / faubourgs 19^{ème} siècle) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » ainsi que par les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Balcons et ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles...) seront maintenues et restaurées.

III. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

IV. Les ouvertures

- Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;

- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;

- Les baies des constructions nouvelles devront prendre modèle sur les baies anciennes ;

- La création d'ouvertures nouvelles devra être en cohérence avec les percements existants, l'équilibre du dessin de la façade concernée et la période de production de l'édifice ;

- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;

- Les baies nouvelles des constructions anciennes comporteront des encadrements similaires aux autres percements de la façade, pour rester en harmonie ;

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.



En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UB12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;



- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

. *ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. *ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols*

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. *ARTICLE UB15 : Performances énergétiques et environnementales*

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. *ARTICLE UB16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UC est une zone urbaine peu dense à dominante résidentielle. Greffée au centre villageois et à la rue du Grimal, cette zone est marquée par une hétérogénéité du bâti allant du pavillonnaire structuré des années 1970 au semi collectif intégré à la ZAC des Bignals.

Elle comprend un sous secteur UCa marquant le chemin de Maurel, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de cet axe reliant le secteur de la Caboterrano au centre villageois ».

Dispositions règlementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif³. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

³ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Commerce,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

. ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées artisanales:

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives. Toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions

En UC, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 50%.

En UCa, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 70%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.



I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Balcons et ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles...) seront maintenues et restaurées.

III. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

IV. Les ouvertures

- Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;

- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;

- Les baies des constructions nouvelles devront prendre modèle sur les baies anciennes ;

- La création d'ouvertures nouvelles devra être en cohérence avec les percements existants, l'équilibre du dessin de la façade concernée et la période de production de l'édifice ;

- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;

- Les baies nouvelles des constructions anciennes comporteront des encadrements similaires aux autres percements de la façade, pour rester en harmonie ;

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).



D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UC12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



. **ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.



Règlement écrit

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UD est une zone urbaine peu dense à dominante résidentielle de type pavillonnaire diffus. Cette zone marque la dernière phase de développement de la commune tant sur le secteur du Pech des Cades que sur le Nord des Bignals, le secteur de la Motte et la partie Est de la Croix de la Belle.

Elle comprend un sous secteur UDa marquant l'avenue de Coursan et le chemin de la Motte, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de ces axes stratégiques ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

• **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.



• Débouché piétonnier ou débouché de voirie :

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif⁴. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

⁴ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Commerce,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m² de surface de plancher hors surfaces dédiées à l'habitation;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 300m²,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées artisanales:

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres.
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives ; toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.
-

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions

En UD, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 40%.

En UDa, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 70%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres à l'égout du toit à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

III. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

IV. Les ouvertures

Elles doivent être à tendance verticale et doivent respecter l'ordonnement de la façade.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.



Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

VIII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



. **ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques à dominante commerciale et artisanale.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UEa, correspondant à la zone à vocation principale d'artisanat;
- UEc, correspondant à la zone à vocation principale commerciale.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

En UEa :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce,
- Industrie,
- Entrepôt.

En UEc :

- Habitat,
- Hébergement hôtelier,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Artisanat,
- Industrie,
- Entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.

. ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bureaux liés aux activités autorisées;
- En UEa, une construction à usage d'habitation, dans la limite de 50m² de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.



Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées artisanales:

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.



En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

En cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UE8 : *implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UE9 : *Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 %.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UE10 : *hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UE11 : *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.



I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures

Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.



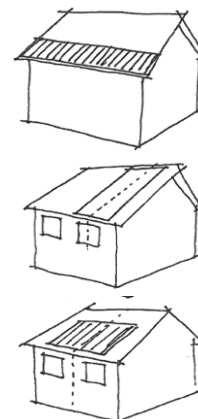
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- > Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- > Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente.

- ***Pour le stationnement cycle :***

Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

- ***ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations***

15 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

- ***ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

- ***ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales***

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. *ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Uep est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Bureaux
- Entrepôt
- Artisanat
- Industrie
- Commerce
- L'hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2 .

. ARTICLE Uep2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Seuls sont autorisés les équipements, les installations et les logements nécessaires au fonctionnement et à la vie des établissements scolaires et d'enseignement existants, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées relevant de la mise en place d'un équipement ou d'un équipement à usage d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE Uep3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.



II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

. *ARTICLE Uep4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement***Eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.



Défense contre l'incendieEn cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. *ARTICLE Uep5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

. *ARTICLE Uep7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

. *ARTICLE Uep8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep10 : hauteur maximale des constructions*

Pour les équipements à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



. **ARTICLE Uep11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.



VI. Les clôtures**Les clôtures nouvelles**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

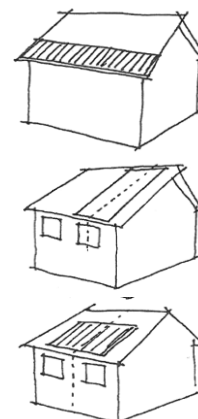
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**Panneaux solaires et cellules photovoltaïques**

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

**Autres dispositifs :**

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

VIII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE Uep12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé, pour la construction d'équipement à usage d'intérêt collectif :

- > 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

. ARTICLE Uep13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE Uep14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.



Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE Uep15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

. **ARTICLE Uep16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone affectée aux constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires à la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat,
- Bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces, bureaux, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et les installations classés liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.



II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

. *ARTICLE UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement**Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.



Défense contre l'incendieEn cas des zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas des zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

. *ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

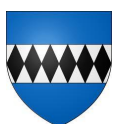
. *ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.



ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition en mairie.

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façade

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

IV. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.



V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

VI. Les clôtures**Les clôtures nouvelles**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

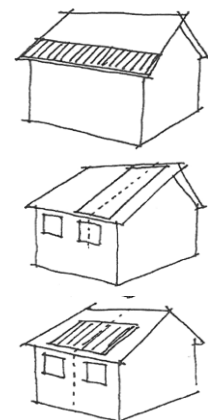
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**Panneaux solaires et cellules photovoltaïques**

Ces dispositifs ne doivent pas présenter un danger potentiel d'éblouissement pour les automobilistes et doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

**Autres dispositifs :**

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE UT12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain

situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux, entrepôt et locaux artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place par tranche de 15m² de surface de vente.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE UT14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE UT15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE UT16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités commerciales ou de bureau sur une partie sud ouest greffée à la RD31.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs phases avec plusieurs permis d'aménager visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.»

On distingue les secteurs :

1AUa : à dominante d'habitat de type intermédiaire ou individuel continu, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUb : à dominante d'habitat de type individuel discontinu ou groupé, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUc1 et 1AUc2 : à dominante d'habitat de type collectif continu ou discontinu, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUd1 et 1AUd2 : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

1AUep : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Les débouchés piétonniers ou débouchés de voirie figurant aux documents graphiques doivent être pris en compte dans la conception globale du projet.



- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 40% en 1AUc1 et 1AUc2 ;
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour des raisons techniques et architecturales, la totalité des logements sociaux des différents sous-secteurs, situés à l'intérieur de l'opération, pourra être réalisé en un seul macro-lot dédié à cet effet. A minima l'opération devra regrouper le pourcentage prévu pour chaque sous-secteur.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1 et 1AUd2:

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

En 1AUc1 et 1AUc2:

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

En 1AUep :

- Habitation,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En 1AUc1 et 1AUc2:

- sont autorisés les commerces dans les conditions suivantes :
 - les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente



- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

III. Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès créés doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.



De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).

. *ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

III. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

V. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout



temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En 1AUa et 1AUb

Les constructions doivent être édifiées :

1. à l'alignement ou en retrait de 5.00 m minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou en retrait de 3.00 m minimum par rapport aux cheminements piétonniers.

En 1AUc

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la RD 31.

En 1AUd1 et 1AUd2

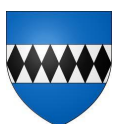
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En 1AUc :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale.

En 1AUa et 1AUb:

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale ;

En 1AUd1 et 1AUd2 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² liées aux constructions existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions

En 1AUa et 1AUb:

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %.

En 1AUc1 :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 50 %.

En 1AUc2 :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 25 %.



En 1AUd1 et 1AUd2 :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions***En 1AUa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUc1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUc2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 11.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUd1 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUd2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

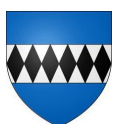
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent intégrer dans les grands principes de leur volumétrie un le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

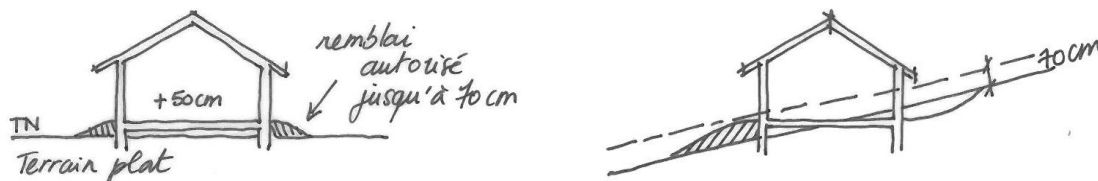
Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.



I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol. Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

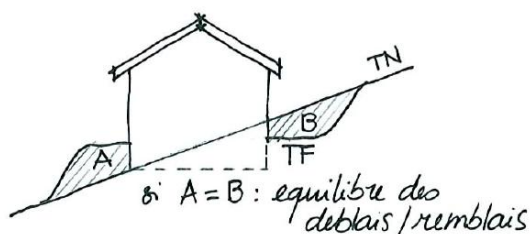
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

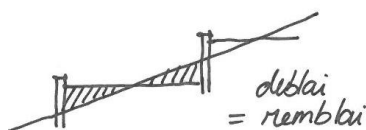
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :



II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournage des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

IV. Toitures

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

V. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

VI. Les clôtures

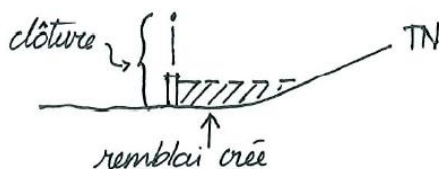
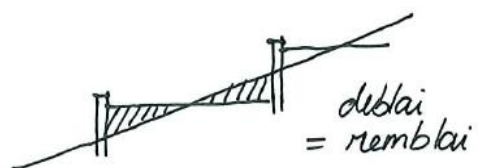
Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.



Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, sous réserve de justification, et sans créer d'insécurité.

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

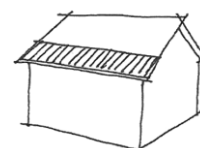
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

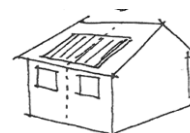
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;



- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**
 - A. pour les constructions à destination d'habitat :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
 - Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.
 - B. pour les destinations suivantes :
 - Bureaux: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - Commerces : 1 place par tranche de 15 m² de surface de vente ;

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. **ARTICLE 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

En 1AUa :

40 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUb :

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUc1 :

30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUc2 :

60 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUd1 et 1AUd2 :

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section I. Critères environnementaux

. **ARTICLE 1AU15 : Performances énergétiques et environnementales**

En 1AUa et 1AUb:

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUc1 :

10 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUc2 :



30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUd1 et 1AUd2 :

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE 1AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DES ZONES

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de deux zones d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme après modification ou révision du PLU.

On distingue les zones :

2AUa et 2AUb : à dominante d'habitat aux typologies mixtes associant habitat individuel discontinu et groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif;

La zone 2AUa, sur le secteur des Caunelles tend à permettre une greffe affirmée de ce secteur et l'espace central dit du « château » jouxtant la place Germain Canal. Cette greffe est notamment matérialisée par un emplacement réservé assurant une liaison entre la rue des Caunelles et la RD31.

La zone 2AUb tend à assurer une continuité morphologique en partie Sud Ouest du village et affirmer une limite d'urbanisation sur un secteur identifié par une enclave foncière comprise entre la rue de la Motte et le chemin de Maurel.

2AUEa : à dominante artisanale.

Dispositions réglementaires :

L'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs, qui seront urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, est conditionnée:

- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs ;
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains. »

- en 2AUa par la réalisation de fouilles archéologiques préventives sur le site de la Moulinasse ;

- en 2AUb par le changement de destination du bâtiment agricole présent sur la parcelle AW194 ;

Sur cette zone, la délivrance du permis de construire, en application de l'article L.123-1-5 III 4°, est subordonnée à la démolition de tout ou partie du bâtiment agricole existant.

- en 2AUEa par la réalisation d'un plan de composition de zone conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

Règle générale

Au sein de ces deux zones, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de 40% de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la



construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée par la présence de sites archéologiques.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En 2AUa et 2AUb:

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

En 2AUEa :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- En 2AUEa une construction à usage d'habitation dans la limite de 50m² de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.



. ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En 2AUea, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En 2AUea, sauf dispositions contraires portées au document graphique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non règlementé.



. **ARTICLE 2AU12 : Stationnement**

Non règlementé.

. **ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

En 2AUea, l'ensemble de l'espace non bâti jouxtant le lotissement « le parc », compris au sein du retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres doit être traité en espace libre planté en pleine terre et assurer un écran végétal de protection visuelle.

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Le stockage extérieur de tous matériaux liés à l'activité devra être assuré en fond de parcelle.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. **ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. **ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

. **ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique, économique et paysager, dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

• **Les changements de destination** des bâtiments identifiés (article L.123-1-5.II.6°, 7ème alinéa) devront être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423- 59 du code de l'urbanisme).



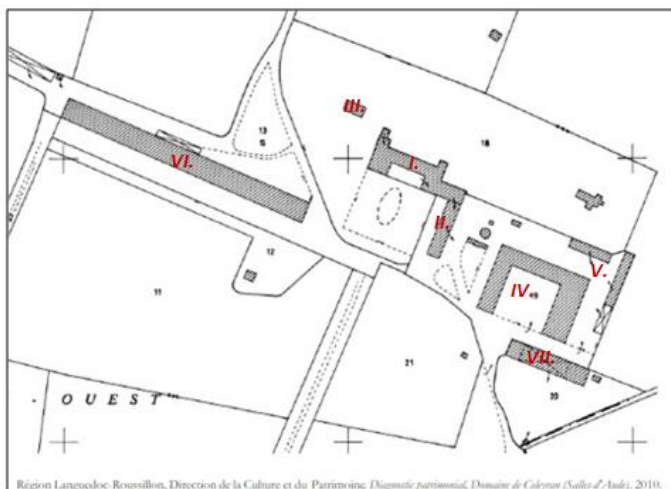
Le PLU désigne le bâtiment agricole situé sur la parcelle 370 AH 169 et l'ensemble bâti du domaine de Celeyran comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à savoir ses :

A. parties résidentielles /

- I. Le logis et l'aile Nord du régisseur ;
- II. L'aile orientale du régisseur ;
- III. L'orangerie.

B. dépendances agricoles /

- IV. Les écuries / ailes Est et Ouest ;
- V. Les magnaneries ;
- VI. Le chai ;
- VII. Le hangar.



• **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif⁵. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

⁵ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRI en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Bureaux,
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- le stationnement de caravanes,
- Les aires réservées aux gens du voyage,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le changement de destination dans le volume existant des bâtiments existants à l'approbation du PLU, dans la limite des dispositions de l'article 1, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporte sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRi annexé au PLU.



Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

III. Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès créés doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).



. ARTICLE 1A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

En absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées des exploitations agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

III. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

V. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.



En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier ;
- 15m de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour les annexes à l'habitation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.



La rénovation des bâtiments identifiés pour lesquels un changement de destination est autorisé devra s'effectuer en conservant l'ensemble des matériaux et des volumes constituant leur typicité.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants et devront respecter les recommandations du Guide capteurs solaires du STAP de l'Aude.

VII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes



d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.

- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE A12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Pour le stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement par chambre ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. *ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».



Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

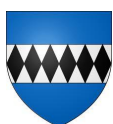
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs du « parc du Château ».

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.



• Cheminement à préserver :

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

• Débouché piétonnier ou débouché de voirie :

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif⁶. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

⁶ Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRI en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- le stationnement de caravanes,
- Les voies et équipements de transport,
- Les aires réservées aux gens du voyage,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

. ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- **En Nj**, les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif dans la limite de 6m² d'emprise au sol par installation ;
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRi annexé au PLU.



Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

III. Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès créés doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.



Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).

. *ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

En absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées des exploitations agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

III. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

IV. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.



V. Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



. ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² liées aux habitations existantes.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour :

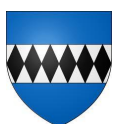
- les annexes à l'habitation,
- les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif (Nj).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

La rénovation des bâtiments identifiés pour lesquels un changement de destination est autorisé devra s'effectuer en conservant l'ensemble des matériaux et des volumes constituant leur typicité.

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants et devront respecter les recommandations du Guide capteurs solaires du STAP de l'Aude.

VI. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU (accompagné par l'architecte conseil en amont). Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.



- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Pour le stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher soit réalisée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.



Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

. ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

. ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

. ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.





2ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT DES ZONES 1AU ET 2AU APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
SALLES D'AUDE

SALLES D'AUDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Mars 2024	Création	CB	JA/VL	a
Février 2025	DATE APPROBATION LE : 10/04/2025	CB	JA/VL	b

3



BZ-10535

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Aude - Salles d'Aude

2^{ème} modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude

Règlement écrit après modification du PLU:

- Zone 1AU
- Zone 2AU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	mars 2024	Création	VL	JA

TABLE DES MATIERES

TITRE I :	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	1
A URBANISER « AU ».....	1
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	1
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	3
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	4
Section 3 – Possibilités d’occupation des sols.....	18
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	21
Section 1. Nature de l’occupation du sol	22
Section 2. Conditions de l’occupation du sol	23
Section 3. Possibilité d’occupation des sols.....	25
Section 4. Critères environnementaux.....	25
ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU	26



TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU


Caractère de la zone :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités commerciales, de services ou de bureau sur une partie sud-ouest greffée à la RD31.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs phases avec plusieurs permis d'aménager visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur ».

On distingue les secteurs :

- **1AUa** : à dominante d'habitat de type intermédiaire ou individuel continu, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **1AUb** : à dominante d'habitat de type individuel discontinu ou groupé, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **1AUc** : à dominante d'habitat qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **1AUd1 et 1AUd2** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **1AUep** : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village ;
- **1AUf** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire et collectif, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

- 
- **1AUg** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire et collectif, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux.

La zone 1AUg sera aménagée prioritairement à la zone 1AUf.

Dispositions réglementaires : Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions). Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ; En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme. De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

- **Cheminement à préserver** : Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.
- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie** : Les débouchés piétonniers ou débouchés de voirie figurant aux documents graphiques doivent être pris en compte dans la conception globale du projet
- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

Règle générale : Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre total de logements projeté ou de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 30% en 1AUc
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb ;
- 40% en 1AUf ;
- 40% en 1AUg.

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 ». La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation. Pour des raisons techniques et architecturales, la totalité des logements sociaux des différents sous-secteurs, situés à l'intérieur de l'opération, pourra être réalisé en un seul macro-lot dédié à cet effet. A minima l'opération devra regrouper le pourcentage prévu pour chaque sous-secteur.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 du 27 décembre 2023), ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1, 1AUd2, 1AUf et 1AUg :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce

En 1AUc

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2

En 1AUep :

- Habitation
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
 - Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2
 - Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2

X ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En tout secteur, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En 1AUc

- Les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, d'une surface de vente maximale de 600 m² ;
- Les activités de services ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

X ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.


Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

Accessibilité des moyens de secours

Les voies et accès créées doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.



De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux...).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport.
- Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Electricité et téléphone :


Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les constructions devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

Défense Incendie : cas des zones à risque courant :

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :



La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

En cas de zones à risque important : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

X ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

X ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES


En 1AUc

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la RD 31.

En 1AUd1 et 1AUd2

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf : Le long du domaine public constitué de voie en double-sens, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Le long du domaine public constitué de voie en sens unique, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

En 1AUg : Les voies privées pourront être en sens unique (cf. schéma de l'OAP). Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

Le long de la voie communale n°114, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

Concernant les piscines, le recul pourra être de minimum 1 mètre.

X ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES


En 1AUc : Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, lorsque la hauteur en limite n'excède pas 3.50 m à l'égout du toit et que la longueur d'appui est inférieure à 6 m.

En 1AUa et 1AUb : Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale ;

En 1AUd1 et 1AUd2 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres. Les constructions peuvent être autorisées sur limites lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit suivant un recul minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum d'1 mètre.

X ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres. Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² liées aux constructions existantes. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

X ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

En 1AUa et 1AUb : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain. En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %.

En 1AUc : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En 1AUd1 et 1AUd2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Pour l'habitat collectif, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour l'habitat individuel, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

X ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En 1AUa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUb : La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUc : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.



Pour les commerces et constructions à de services : la hauteur maximale est limitée à 7,50 mètres.

En 1AUd1 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUd2 : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : La hauteur des constructions destinées à de l'habitat individuel ne devra pas excéder du R+1, soit 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions destinées à de l'habitat collectif est limitée à du R+2, soit 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent intégrer dans les grands principes de leur volumétrie le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

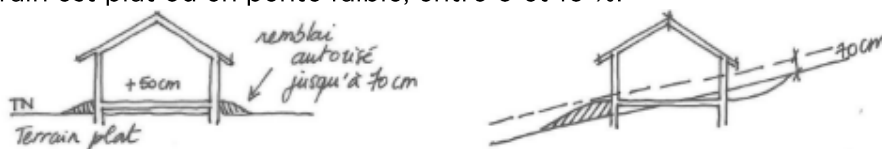
En 1AUf : Les constructions seront composées de volumes simples. Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture cohérente le justifie. La volumétrie sera soit unitaire, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtement. Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

L'architecture adoptée devra respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants. Des décalages d'ouvertures, l'interruption des continuités horizontales, des alternances de vides et de pleins permettront de personnaliser les constructions. En outre, les éléments de décoration architecturale, sans cohésion avec le système constructif utilisé, de type colonnes moulurées, frontons, pilastres, corniches, etc. sont interdits.

1/ Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

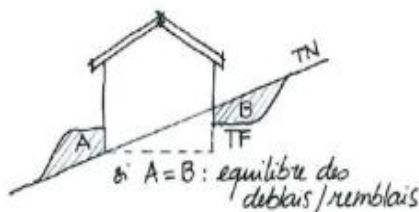
En tout secteur, sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol. Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

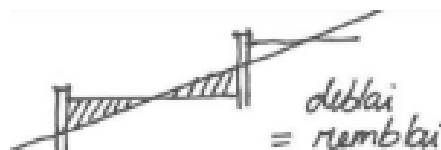
Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%. Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Croquis sur des aménagements techniques :



2/ Façades

En tout secteur, les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournement des queues de pierres est interdit.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, grattée ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.


Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

En 1AUF : Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les sous-faces relatives à des débords de volumes seront-elles aussi habillées, de manière à dissimuler toute isolation ou conduite apparente.

Pour toutes les parties horizontales, des mesures de protections adaptées seront prises pour limiter les souillures en façade (bavettes, appuis de fenêtre, profil coupe-goutte, etc.). Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en PVC ou métal et devront s'harmoniser avec les façades.

Des variations de matériaux sont autorisées ponctuellement, si leur justification architecturale est légitime (recouvrement d'un volume secondaire, d'un débord, etc.).

Pour des notions de protection solaire, de confort d'usage, ou de qualité de l'ensemble architectural, des débords ponctuels peuvent être admis (balcon, porche, casquette, pergola, etc.). Ces débords devront être intégrés dans la zone d'emprise constructible et ne devront pas dépasser 2,50 mètres de profondeur.



Dans le cas des constructions édifiées en limite séparative, les débords sur la parcelle voisine sont interdits.

Les balcons devront être en harmonie avec la composition architecturale de l'ensemble. Ils devront respecter un principe de transparence pour ne pas alourdir la façade ; les garde-corps maçonnés sont proscrits.

3/ Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

En 1AUF : Une attention particulière sera apportée au traitement des ouvertures sur leur positionnement et leur rythme.

L'ensemble des baies, portes et fenêtres seront de formes géométriques simples et orthogonales. Les baies des niveaux supérieurs pourront suivre la forme des pentes de toitures afin de souligner les pignons. Les formes complexes sont proscrites.

Baies extérieures :

Les menuiseries extérieures seront au choix :


- En aluminium laqué
- En PVC
- En bois (teinte naturelle)

Pour l'aluminium et le PVC, les menuiseries seront de teinte gris anthracite.

Volets :

Les volets seront en aluminium laqué dans le cadre de volets roulants avec coffre dissimulé dans la construction, mais en bois de teinte naturelle dans le cadre de volets battants ou coulissants sur la façade.

La gamme de teinte des volets sera identique à celle des menuiseries. La teinte sera uniforme sur l'intégralité de la menuiserie. Des assortiments pourront néanmoins réalisés entre les menuiseries des baies et celles de volets (volets bois avec baies aluminium laquées). Une seule teinte par construction est autorisée.



La modénature des volets sera sobre et contemporaine. Les motifs prononcés ou traditionnels (assemblage en écharpe) sont proscrits.

4/ Toitures

En tout secteur, pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

En 1AUf : Les toitures en pente seront réalisées en tuile type canal traditionnelles, dans des teintes ocres.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires construits sur 1 niveau. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées afin de contribuer à la capacité de rétention d'eau du lotissement. Les toitures terrasses protégées par une couche de gravillons de teinte claire sont autorisées, mais les revêtements de finition type membrane à base de bitume sont interdits.

Dans le cas de toitures terrasses, les acrotères seront habillés de couvertines en aluminium de teinte blanche pour un traitement de la façade enduit, mais pourront être traités dans des teintes différentes si un traitement de façade différent est proposé (bardage bois, couverture zinc, etc.).

5/ Les ouvrages techniques

En tout secteur, la pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc. ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

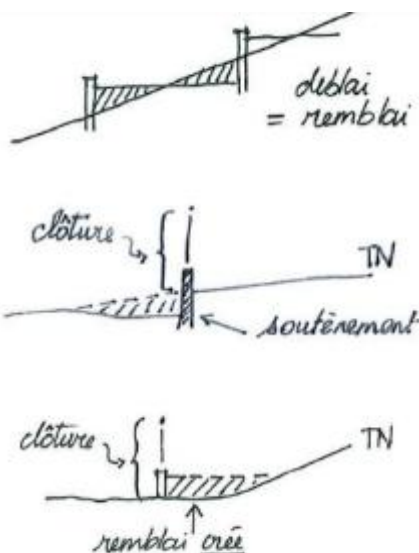
Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

6/ Les clôtures

En tout secteur, hormis en zone 1AUg, pour les clôtures nouvelles : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU). D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, sous réserve de justification, et sans créer d'insécurité.

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein ;
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

En 1AUg : Les murs pleins seront d'une hauteur maximum d'1,80m, totalement enduits d'une teinte au nuancier proposé par la Commune.

Les clôtures sur rue seront doublées d'une haie verte, vive et haute, plantée à 0,5 cm de la limite de propriété, entretenue de telle manière à ne pas excéder la hauteur de 2 m.

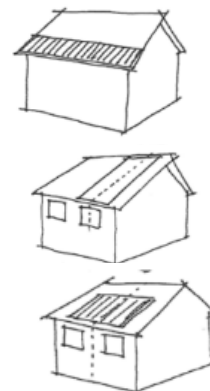
Le soutènement à hauteur du terrain naturel des parcelles est autorisé. Il n'est pas comptabilisé dans la hauteur des clôtures.

7/ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques : Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe.
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



Autres dispositifs : Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

8/ Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...). Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUg : La réalisation de garages à l'alignement est proscrite.

X ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

Pour le stationnement automobile :

- Pour les constructions à destination d'habitat :
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
 - Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
 - qu'une place par logement soit couverte ;
 - qu'une place visiteur par tranche de 180 m² de surface de plancher soit réalisée.
- Pour les destinations suivantes :
 - Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - Commerces : 1 place par tranche de 30 m² de surface de vente ;

Pour le stationnement cycle :


Pour les opérations, à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques et de l'accès commun. Il est interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique. L'usage d'un revêtement perméable pour les aires de stationnement extérieures est imposé.



Habitat collectif : il sera exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur d'au moins 1 place pour 5 logements créés.

Les cycles : il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

Habitat individuel : il est exigé 2 places de stationnement privées ouvertes sur voie par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur de 0,50 place par logement sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En 1AUa : 40 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUb : 20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUc : 45 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

En 1AUd1 et 1AUd2 : 50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

1AUf et 1AUg: Pour chaque lot, 40 % au minimum de la superficie totale du terrain devra être aménagée en espaces libres, stationnement compris.

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté et devront comporter au moins un arbre d'essence méditerranéenne par tranche de 100 m².

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols



X ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

X ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En toute zone : L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet.

En 1AUa et 1AUb :

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUc :

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

En 1AUd1 et 1AUd2 :

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.


L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : 20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

X ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES



Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère des zones :

- 2AUEa : à dominante artisanale.

Dispositions réglementaires :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, est conditionnée:

- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs ;
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains. »
- en 2AUEa par la réalisation d'un plan de composition de zone conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons notamment que cette zone est en partie concernée par la présence de sites archéologiques.

Section 1. Nature de l'occupation du sol

X ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En 2AUEa :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées
- à l'article 2,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

X ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² de surface de plancher ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- En 2AUEa une construction à usage d'habitation dans la limite de 50m² de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements.



Section 2. Conditions de l'occupation du sol

- X ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

- X ARTICLE 2AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

- X ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

- X ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 2AUea, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.


Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

- X ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 2AUea, sauf dispositions contraires portées au document graphique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

X ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

X ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

X ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

X ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

X ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT


Non réglementé.

X ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En 2AUea, l'ensemble de l'espace non bâti jouxtant le lotissement « le parc », compris au sein du retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres doit être traité en espace libre planté en pleine terre et assurer un écran végétal de protection visuelle.

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.



Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées.

Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Le stockage extérieur de tous matériaux liés à l'activité devra être assuré en fond de parcelle.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Section 3. Possibilité d'occupation des sols

X ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Section 4. Critères environnementaux

X ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

X ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU



ANNEXE DE L'ARRETÉ PRÉFECTORAL N°2017-06-13-01 en date du 4 juillet 2017

RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL DE DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Version juin 2017

PLAN

CADRE JURIDIQUE

A) Cadre National

- A-1) La loi
- A-2) Le décret

B) Cadre Territorial

- B-1) Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-3 C.G.C.T.)
- B-2) L'arrêté du maire ou du président de l'E.P.C.I à fiscalité propre (article R.2225-4 C.G.C.T.)
- B-3) Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-5 et 6 C.G.C.T.)

CHAPITRE 1 : LES PRINCIPES DE LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

- 1.1 **La qualification des différents risques à couvrir**
 - 1.1.1 Les bâtiments à risque **courant**
 - 1.1.2 Les bâtiments à risque **particulier**
- 1.2 Les quantités d'eau de référence
- 1.3 Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments
- 1.4 **Grilles de couvertures en fonction de la qualification du risque**
 - 1.4.1 Habitations
 - 1.4.2 Etablissements recevant du public
 - 1.4.3 Etablissements industriels
 - 1.4.4 Exploitations agricoles
 - 1.4.5 Viabilisation de Zones d'activités
 - 1.4.6 Divers
- 1.5 Cas des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
- 1.6 **D.E.C.I. et incendies de forêts**
 - 1.6.1 Bâtiments situés dans les zones menacées par les incendies de forêts
 - 1.6.2 La défense des forêts contre l'incendie et son articulation avec la D.E.C.I.
- 1.7 Dispositif maximum pouvant être mis en œuvre par les sapeurs-pompiers et approche opérationnelle

CHAPITRE 2 : LES CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES DIFFERENTS POINTS D'EAU INCENDIE

- 2.1 **Caractéristiques communes des différents points d'eau incendie**
 - 2.1.1 : Pluralité des ressources
 - 2.1.2 : Capacité et débit minimum
 - 2.1.3 : Pérennité dans le temps
 - 2.1.4 : Compatibilité des P.E.I. avec les matériels des services d'incendie et de secours
- 2.2 **Inventaire des points d'eau incendie et équipements techniques concourant à la D.E.C.I.**
 - Les poteaux de lutte contre l'incendie (**fiche technique 1**)
 - Les bouches de lutte contre l'incendie (**fiche technique 2**)
 - Points d'eau de lutte contre l'incendie sous forme de réserve d'eau incendie (**fiche tech. 3**)
 - ⇨ Souple (**fiche technique 3.1**)
 - ⇨ Enterrée (**fiche technique 3.2**)
 - ⇨ Aérienne (**fiche technique 3.3**)
 - ⇨ Ouvertes (**fiche technique 3.4**)
 - Points d'eau naturels ou artificiels (**fiche technique 4**)
 - Points d'aspiration déportés (**fiche technique 5**)
 - Aire d'aspiration (**fiche technique 6**)
 - Colonne fixe d'aspiration (**fiche technique 7**)
 - Poteau d'aspiration (**fiche technique 8**)

- Réseaux d'irrigations agricoles (**fiche technique 9**)
- 2.3 Cas des piscines privées
- 2.4 Accessibilité
- 2.5 Mesures de protection

CHAPITRE 3 : LA SIGNALISATION DES POINTS D'EAU INCENDIE

- 3.1 **Signalisation des appareils sur le terrain**
 - 3.1.1 Couleur des appareils
 - 3.1.2 Exigences minimales de signalisation
- 3.2 Protection et signalisation complémentaire
- 3.3 Symbolique de signalisation et de cartographie

CHAPITRE 4 : GESTION GENERALE DE LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

- 4.1 **La police administrative de la D.E.C.I. et le service public de la D.E.C.I.**
 - 4.1.1 La police administrative spéciale de la D.E.C.I.
 - 4.1.2 Le service public de D.E.C.I.
- 4.2 **La participation de tiers à la D.E.C.I. et les points d'eau incendie privés**
 - 4.2.1 P.E.I. couvrant des besoins propres**
 - 4.2.1.1 Les P.E.I. propres des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
 - 4.2.1.2 Les P.E.I. propres des établissements recevant du public (E.R.P.)
 - 4.2.1.3 Les P.E.I. propres de certains ensembles immobiliers
 - 4.2.2 Les P.E.I. publics financés par des tiers
 - 4.2.3 Aménagement de P.E.I. publics sur des parcelles privées.
 - 4.2.4 Mise à disposition d'un point d'eau privé
- 4.3 Utilisations annexes des points d'eau incendie

CHAPITRE 5 : MISE EN SERVICE ET MAINTIEN EN CONDITION OPERATIONNELLE DES POINTS D'EAU INCENDIE - ECHANGES D'INFORMATIONS ENTRE PARTENAIRES DE LA D.E.C.I.

- 5.1 **Mise en service des points d'eau incendie**
 - 5.1.1 Visite de réception
 - 5.1.2 Reconnaissance opérationnelle initiale
 - 5.1.3 Numérotation d'un point d'eau incendie
- 5.2 **Maintien en condition opérationnelle**
 - 5.2.1 Maintenance préventive et maintenance corrective
 - 5.2.2 Contrôles techniques périodiques**
 - 5.2.2.1 Champs du contrôle
 - 5.2.2.2 Habilitation au contrôle
 - 5.2.2.3 Compte rendu
 - 5.2.3 Cas des P.E.I. privés (au sens du chapitre 4)
 - 5.2.4 Reconnaissances opérationnelles périodiques
 - 5.2.5 Visites conjointes
- 5.3 Base de données des points d'eau incendie
- 5.4 Circulation générale des informations

CHAPITRE 6 : L'ARRETE MUNICIPAL OU INTERCOMMUNAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE ET LE SCHEMA COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

- 7.1 L'arrêté municipal ou intercommunal de D.E.C.I.
 - 7.1.1 Élaboration de l'arrêté
 - 7.1.2 Mise à jour de l'arrêté
- 7.2 Le schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.
 - 7.2.1 Processus d'élaboration
 - 7.2.2 Constitution du dossier du schéma
 - 7.2.3 Procédure d'adoption du schéma
 - 7.2.4 Procédure de révision

ANNEXES

GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS

- B.I. : Bouche d'incendie
- C.G.C.T. : Code général des collectivités territoriales
- CI : Citerne
- C.F. : Coupe-Feu
- C.S.P. : Code de la santé publique
- D.E.C.I. : Défense extérieure contre l'incendie
- E.P.C.I. : Etablissement public de coopération intercommunale
- E.R.P. : Etablissement recevant du public
- I.C.P.E. : Installation classée pour la protection de l'environnement
- P.A. : Point d'aspiration
- P.E.I. : Point d'eau incendie
- P.I. : Poteau d'incendie
- R.C.F. : Risque courant faible
- R.C.I. : Risque courant important
- R.C.O. : Risque courant ordinaire
- R.P : Risque particulier
- R.D.D.E.C.I. : Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie
- R.N.D.E.C.I. : Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie
- S.C.D.E.C.I. : Schéma communal de défense extérieure contre l'incendie
- S.D.A.C.R. : Schéma départemental d'analyse et de couverture des risques
- S.D.I.S. : Service départemental d'incendie et de secours

- S.I.C.D.E.C.I. : Schéma intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

- Z.A.C. : zone d'aménagement concerté

Accessibilité : capacité d'une voie ou d'une zone à assurer la mise en station et en action d'un engin ou de matériels de lutte contre l'incendie.

Capacité utilisable : volume d'eau disponible pour l'usage des moyens du S.D.I.S. dans les limites des contraintes de mise en aspiration des engins, notamment la hauteur géométrique d'aspiration et la hauteur d'eau en dessous et au-dessus de la crépine.

Hauteur d'aspiration : hauteur entre la surface du niveau le plus bas du volume d'eau utilisable et l'axe de la pompe mise en œuvre.

Prise d'eau : tout équipement permettant l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

CADRE JURIDIQUE

A) CADRE NATIONAL

Le cadre national de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I.), qui a pour objet en cas de sinistre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services de secours est institué sous la forme :

- Des articles L. 2213-32, L. 2225-1 à 4 et L. 5211-9-2-I du code général des collectivités territoriales C.G.C.T. (loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit) ;
- Des articles R. 2225-1 à 10 du C.G.C.T. (décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie) ;
- De l'arrêté n° NOR INTE1522200A du 15 décembre 2015 relatif au référentiel national de défense extérieure contre l'incendie.

A-1) La loi

L'article L. 2213-32 crée la police administrative spéciale de la D.E.C.I. placée sous l'autorité du maire, qui doit s'assurer de l'existence, de la suffisance et de la disponibilité des ressources en eau pour la lutte contre l'incendie, au regard des risques à défendre.

Les articles L. 2225-1, 2 et 3 au sein du chapitre « défense extérieure contre l'incendie » :

- Indiquent que les communes doivent assurer en permanence l'alimentation en eau des moyens de lutte contre les incendies ;
- Dissocient clairement les missions des services d'incendie et de secours et des services publics de l'eau ;
- Erigent un service public communal de la D.E.C.I. ;
- Eclaircissent les rapports juridiques entre la gestion de la D.E.C.I. et celle des réseaux d'eau potable. Le service public de la D.E.C.I. ne doit pas être confondu avec le service public de l'eau. Ainsi, les investissements nécessaires pour alimenter en eau les poteaux et bouches d'incendie ne sont pas payés par les abonnés du service de l'eau, mais par le budget communal ou intercommunal de la D.E.C.I. ;
- Inscrivent cette compétence de gestion au rang des compétences communales. La loi, en créant cette compétence, permet le transfert facultatif de la D.E.C.I. aux établissements publics de coopération intercommunale (E.P.C.I.). Ceci permet la mutualisation au moyen de groupement d'achats d'équipements ou réalisation sur de plus grandes échelles des travaux d'installation et de maintenance des points d'eau incendie.

Enfin, l'article L. 5211-9-2 rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la D.E.C.I. du maire vers le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, à condition que tous les maires de l'EPCI en fassent unanimement la demande.

Dans ce cas là, chaque service public de la D.E.C.I. sera transféré à l'E.P.C.I à fiscalité propre.

A-2) Le décret

Le chapitre « défense extérieure contre l'incendie » de la partie réglementaire du C.G.C.T. complète ces dispositions et définit :

- La notion de point d'eau incendie, constituée d'ouvrages publics ou privés (article R. 2225-1) ;
- Le contenu du référentiel national (article R. 2225-2) ;
- Le contenu et la méthode d'adoption du règlement départemental de D.E.C.I. (article R. 2225-3) ;
- La conception de la D.E.C.I. par le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre (article R. 2225-4) ;
- Le contenu et la méthode d'adoption du schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I. Ce schéma est facultatif (article R. 2225-5 et 6) ;
- Les objets du service public de D.E.C.I. pris en charge par la commune ou l'E.P.C.I. et les possibilités de prise en charge de tout ou partie de ses objets par des tiers (article R. 2225-7) ;
- Les modalités d'utilisation des réseaux d'adduction d'eau potable au profit de la D.E.C.I. (article R. 2225-8) ;
- Les notions de contrôle des points d'eau incendie (évaluation de leurs capacités) sous l'autorité de la police spéciale de la D.E.C.I. (article R. 2225-9) et de reconnaissance opérationnelle de ceux-ci par les S.D.I.S. (article R. 2225-10).

Enfin, les textes suivants sont abrogés conformément à l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie:

- Circulaire du 10 décembre 1951 ;
- Circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales ;
- Circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;
- Les parties afférentes à la D.E.C.I. du règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux mentionnées dans l'arrêté sus visé.

B) CADRE TERRITORIAL

B-1) Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-3 C.G.C.T.)

Il est la clef de voûte de la nouvelle réglementation de la D.E.C.I.

C'est à ce niveau que sont élaborées les "grilles de couverture" des risques d'incendie respectant le principe d'objectif de sécurité à atteindre, notamment dans le choix des points d'eau incendie (P.E.I.) possibles.

Il est réalisé à partir d'une concertation avec les élus et les autres partenaires de la D.E.C.I.

Il est rédigé par le S.D.I.S. et est arrêté par le préfet de département.

Il permet de fixer des solutions adaptées aux risques à défendre, en prenant en compte les moyens et les techniques des S.D.I.S. ainsi que leurs évolutions.

B-2) L'arrêté du maire ou du président de l'E.P.C.I à fiscalité propre de définition de la D.E.C.I. (article R.2225-4 C.G.C.T.)

Cet arrêté fixe, à minima, la liste des points d'eau incendie de la commune ou de l'intercommunalité.

B-3) Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie (article R.2225-5 et 6 C.G.C.T.)

Il est facultatif et élaboré pour chaque commune ou E.P.C.I à fiscalité propre à l'initiative du maire ou du président de l'E.P.C.I., qui l'arrête après avis du S.D.I.S. et des autres partenaires compétents (gestionnaires des réseaux d'eau notamment).

Il analyse les différents risques présents sur tout le territoire de la commune ou de l'intercommunalité et prend en compte le développement projeté de l'urbanisation pour définir les besoins réels de ressource en eau.

Au regard de l'existant en matière de défense contre l'incendie, il identifie le type de risques couverts et met en évidence ceux pour lesquels il conviendrait de disposer d'un complément pour être en adéquation avec le R.D.D.E.C.I.

Il permet ainsi la planification des équipements de renforcement ou de complément de cette défense.

CHAPITRE 1

Les principes de la défense extérieure contre l'incendie

Les évaluations des besoins en eau pour la lutte contre les incendies et le choix de l'implantation des points d'eau incendie sont spécifiques à chaque commune ou intercommunalité. Ils relèvent des pouvoirs du maire ou du président d'E.P.C.I. à fiscalité propre. Ils s'appuient sur l'expertise, la méthode et les données définies dans le présent règlement départemental de la D.E.C.I. (R.D.D.E.C.I.) et, lorsqu'ils existent, sur des textes réglementaires (par exemple pour la distance entre un point d'eau incendie et une colonne sèche).

En la matière, le service départemental d'incendie et de secours peut conseiller les maires, les présidents d'E.P.C.I. à fiscalité propre et leurs services.

1.1 La qualification des différents risques à couvrir

Il s'agit de distinguer les types de bâtiments dont l'incendie présente un risque couramment représenté et pour lesquels il est possible de proposer des mesures génériques, de ceux dont les particularités engagent un risque qui nécessite une étude spécifique.

Ainsi, il est possible de différencier les bâtiments ou les ensembles de bâtiments à risque courant de ceux à risque particulier.

1.1.1 Les bâtiments à risque courant

Les bâtiments à risque courant sont tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments les plus présents sur le territoire, pour lesquels l'évaluation des besoins en eau peut être faite de manière générale. Il peut s'agir par exemple des ensembles de bâtiments composés majoritairement d'habitations, d'établissements recevant du public ou de bureaux.

Afin de définir une défense incendie adaptée et proportionnée, les bâtiments à risque courant se décomposent en trois sous-catégories.

⇒ Les bâtiments à risque courant faible :

Il s'agit de ceux dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolés, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

Par exemple, cela pourra concerner :

- Les habitations individuelles isolées,
- Les Etablissements Recevant du Public (E.R.P) et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 250 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 250 m²,
- Les campings de moins de 20 emplacements, les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement de camping car...

En règle générale, un hydrant ayant un débit de 30 m³/h pendant une ou deux heures ou une réserve d'eau de 30 m³ est suffisant pour faire face à ce type de risque. De façon très exceptionnelle, il pourra être possible d'accepter l'absence de D.E.C.I. pour certains bâtiments.

⇒ Les ensembles de bâtiments à risque courant ordinaire :

Il s'agit de ceux dont le potentiel calorifique est modéré et à risque de propagation faible ou moyen. Ce pourra être :

- Les habitations individuelles non isolées, ou jumelées, ou en bande,
- Les habitations collectives jusqu'à R+7 maxi,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 500 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 1000 m².

La plupart du temps, un hydrant ayant un débit de 60 m³/h pendant deux heures, ou une réserve de 120 m³ est suffisant pour appréhender ce type de risque.

⇒ Les ensembles de bâtiments à risque courant important :

Ce sont ceux à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation élevé.

Sont classés en risque courant important:

- Les habitations collectives supérieures à R+7,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 1000 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 2000 m²,

Généralement, les besoins en eau pour lutter contre ce type de risque, sont compris entre 60 (supérieur) et 120 m³/h pendant deux heures.

1.1.2 Les bâtiments à risque particulier

Il peut s'agir de bâtiments abritant des enjeux humains, économiques ou patrimoniaux importants dont les conséquences et les impacts environnementaux, sociaux ou économiques d'un sinistre pourraient être très étendus, compte tenu de leur complexité, de leur taille, de leur contenu, voire de leur capacité d'accueil.

Il faut noter que les Installations Classées Pour l'Environnement, très spécifiques, sont exclues du champ de ce règlement départemental (voir § 1.5).

Les bâtiments à risque particulier nécessitent pour l'évaluation des besoins en eau une approche individualisée qui sera réalisée à partir du guide D9 d'évaluation des ressources en eau en vue d'un calcul spécifique de débit et de quantité d'eau d'extinction nécessaires.

Ce guide se trouve en **annexe 1**, et permet de façon pratique de dimensionner les besoins en eau minimum nécessaires aux services de secours, à partir de plusieurs critères exhaustifs et en fonction des caractéristiques du bâtiment.

C'est un document de base connu et utilisé par les services de secours mais aussi par les assureurs depuis une dizaine d'années.

Pour les E.R.P. répondant à la notion de bâtiments à risque particulier au sens de la D.E.C.I., c'est la commission de sécurité qui déterminera cette D.E.C.I. suivant l'analyse préconisée dans ce référentiel et les dispositions du règlement de sécurité.

Il est nécessaire de bien distinguer la notion de bâtiment E.R.P. à risque particulier dans le cadre de la D.E.C.I., de celle imposée par le règlement de sécurité et l'article CO 6 faisant mention des conditions d'isolement entre les E.R.P. et les tiers.

Ceci se traduit par le fait d'utiliser un vocable identique (risque particulier) n'ayant pas la même signification.

Les E.R.P. ne sont donc pas systématiquement des bâtiments à risques particuliers au sens du présent règlement et cette classification est distincte de celle prévue à l'article CO6 du règlement de sécurité.

Pour mémoire:

« **CO 6 Isolement par rapport aux tiers** »

§ 1. Un établissement recevant du public doit être isolé de tout bâtiment ou local occupé par des tiers afin d'éviter qu'un incendie ne puisse se propager rapidement de l'un à l'autre.

§ 2. Un établissement recevant du public ou un tiers sont dits à risques particuliers dans les cas suivants :

- Ils sont définis comme tels dans la suite du présent règlement ;

- Ils abritent, dans leurs locaux ou leurs parties contigus, une ou plusieurs installations classées, au sens de la loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976 reprise intégralement dans la brochure n° 1001-1 éditée par la direction des Journaux officiels), en raison notamment des risques d'incendie ou d'explosion ;
- Ils sont considérés comme tels après avis de la commission de sécurité lorsqu'ils comportent notamment des risques d'incendie ou d'explosion associés à la présence d'un potentiel calorifique élevé et de matières très facilement inflammables.

Dans les autres cas, l'établissement recevant du public ou le tiers est à risque courant. »

1.2 Les quantités d'eau de référence

Les quantités d'eau nécessaires pour traiter un incendie doivent prendre en compte les phases suivantes:

La lutte contre l'incendie au moyen de lances, comprenant :

- Le sauvetage des personnes
- L'attaque et l'extinction du ou des foyers principaux ;
- La prévention des accidents (explosions, phénomènes thermiques, etc.) ;
- La protection des intervenants ;
- La limitation de la propagation (vers des espaces naturels, d'autres sites ou bâtiments).

Le déblai et la surveillance incluant l'extinction des foyers résiduels nécessitant l'utilisation de lances par intermittence.

Pendant la phase de montée en puissance, le dispositif hydraulique augmente au fur et à mesure jusqu'à obtenir un débit suffisant pour être maître du feu, puis est réduit au fur et à mesure de l'extinction pour atteindre un minimum lors de la phase de déblai et de surveillance.

Il sera retenu les valeurs et principes suivants :

➤ Récapitulatif des besoins en eau par type de risque :

Classification du risque	Besoins en eau nécessaires
Risque courant faible	De 0 à 60 m ³ /h par heure pour 1 ou 2 heures
Risque courant ordinaire	60 m ³ /h par heure pendant 2 heures
Risque courant important	Supérieur ou égal à 120 m ³ /h par heure pendant 2 heures
Risque particulier	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9

➤ Plusieurs P.E.I. différents peuvent être utilisés afin d'atteindre le débit souhaité.

➤ Jusqu'à 60 m³/h inclus, il ne sera possible d'utiliser que 2 P.E.I. maximum. Chacun de ces P.E.I. devra avoir un débit minimum de 30 m³/h.

➤ Au dessus de la valeur de 60 m³/h, il serait souhaitable pour des questions opérationnelles de réduire le nombre de P.E.I. à leur strict minimum en ayant comme valeur de base pour un P.E.I. 60 m³/h pendant 2 heures ou 120 m³.

➤ La quantité d'eau sera déterminée suivant une surface de référence qui sera, suivant le type de construction :

- La surface de plancher : unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance N°2011-1539 du 16 novembre 2011 (cette notion se substitue aux anciennes surfaces (Surface Hors Œuvre Brute et Surface Hors Œuvre Nette).
- La surface développée qui correspond à la plus grande surface non recoupée par des parois Coupe Feu (CF) 1 heure ou 2 heures suivant le cas.

➤ En milieu urbain seront privilégiés les P.E.I. dépendant de réseaux sous pression.

1.3 Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments

Afin de réaliser l'extinction d'un feu, il est nécessaire que le dispositif hydraulique des sapeurs-pompiers soit constamment en eau et que, dans un même temps, la sécurité des intervenants soit assurée.

Aussi, les quantités d'eau mobilisables devront pouvoir être utilisées sans déplacement des engins. Au regard des moyens des sapeurs-pompiers qui doivent être facilement et rapidement mis en œuvre, les points d'eau incendie doivent être positionnés au plus près du risque à défendre.

La distance entre le risque et le P.E.I. doit être mesurée par des cheminements praticables par les moyens des services d'incendie et de secours.

Il faut entendre par cheminements praticables des voies qui pourront être empruntées par 2 sapeurs-pompiers tirant un dévidoir mobile de tuyaux pesant environ 200 kg.



Ces cheminements qui pourront être constitués de rues, routes, sentiers, ruelles devront avoir une largeur de 1,80 mètre minimum et ne pas contenir d'obstacles infranchissables (route à forte circulation, passage à niveau, grands escaliers...).

Il sera retenu les valeurs et principes suivants :

➤ Récapitulatif des distances par type de risque

Classification du risque	Distance maximale entre l'entrée du bâtiment à défendre et le PEI par des cheminements praticables	Nb de PI maxi
Risque courant faible	200 à 400 m	1 à 2
Risque courant ordinaire	200 à 400 m	2
Risque courant important	60 à 400 m	2
Risque particulier	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9	

➤ Pour un risque courant important et particulier, 1/3 du débit demandé minimum devra obligatoirement être obtenu à partir de P.E.I. dépendant de réseau sous pression.

1.4 Grilles de couvertures en fonction de la qualification du risque

1.4.1 Habitations

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface de plancher totale		BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
				Débit	Durée d'ex- tinction	Quantité d'eau totale		
Habitations indi- viduelles		Isolées en milieu rural						
	RCF	Distance ≥ 8 m de tout bâtiment tiers	S ≤ 250m ²	30m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m	1
	RCF		S > 250m ²	30m ³ /h	2 heures	60 m ³		2
		Non isolées						
	RCO	Distance < 8 m de tout bâtiment tiers		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
RCO	- Jumelées - En bande		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2	
Habitations col- lectives	RCO	2ème famille (R+3 maxi)		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
		3ème famille A		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
		3ème famille B*		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m ou ra- mené à 60m si colonne sèche	2
	RCI	4ème famille*		120m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m ou ra- mené à 60m si colonne sèche	2

1.4.2 Etablissements recevant du public

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface développée limitée par un CF 1 heure		BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
				Débit	Durée d'ex- tinction	Quantité d'eau to- tale		
Etablissements rece- vant du public	RCF	S ≤ 50 m ² et isolé à plus de 8 m de tout tiers et pas de locaux à sommeil		Pas de prescription de Défense Extérieure Contre l'Incendie				
	RCF	S ≤ 250 m ²		30m ³ /h	2 heures	60 m ³	200 m	2
	RCO	250 m ² < S ≤ 500 m ²		60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
	RCI	500 m ² < S ≤ 1000 m ²		120m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m	2
	RP	S > 1000 m ²		Suivant avis de la commission de sécurité compétente sur la base de la D9				

1.4.3 Etablissements industriels

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface développée limitée par un CF 2 heures	BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
			Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
Artisanats -Industries -Bureaux	RCF	S ≤ 50 m ² et isolé à plus de 8 m de tout tiers et pas de locaux à sommeil	Pas de prescription de Défense Extérieure Contre l'Incendie				
	RCF	S ≤ 250 m ²	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	200 m	2
	RCO	250 m ² < S ≤ 500 m ²	60m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m	2
	RCI	500 m ² < S ≤ 1000 m ²	120m ³ /h	2 heures	240 m ³	200 m	2
	RP	S > 1000 m ²	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9				

1.4.4 Exploitations agricoles

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	CRITERES S = surface développée limitée par un CF 1 heure	BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et l'entrée du bâtiment	NOMBRE MAXI PEI
			Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
Tout type d'exploitation agricole (stockage de matériel, stockage de fourrage, à usage d'élevage)	RCF	S ≤ 150 m ² et isolé à plus de 8 m de tout tiers ne contenant ni produits phytosanitaires et/ou ammonitrates	Pas de prescription de Défense Extérieure Contre l'Incendie				
	RCF	S ≤ 250 m ²	30m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m	1
	RCF	250 m ² < S ≤ 500 m ²	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	400 m	2
	RCO	500 m ² < S ≤ 1000 m ²	60m ³ /h	2 heures	120 m ³	400 m	2
	RCI	1000 m ² < S ≤ 2000 m ²	120m ³ /h	2 heures	240 m ³	400 m	2
	RP	S > 2000 m ²	Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9				

Dans le cas des exploitations agricoles ne relevant pas de la réglementation des installations classées, compte tenu de ces risques et de l'isolement géographique fréquent des exploitations, il conviendra de privilégier des capacités minima d'extinction sur place.

Ces dernières peuvent être communes avec des réserves ou des ressources à usage agricole (irrigation, hydratation du bétail...) sous des formes diverses : citernes, bassins, lacs collinaires.

Pour ces points d'eau qui pourraient servir à un usage agricole et à la défense incendie des seuls bâtiments de l'exploitation, les obligations de l'exploitant se limiteront à l'entretien raisonnable du point d'eau.

Des accords peuvent être passés avec le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre.

Dans tous les cas, la permanence de la ressource en eau pour la D.E.C.I. devra être garantie.

De plus, afin de ne pas sur-dimensionner le potentiel hydraulique destiné à la défense incendie et de favoriser l'action des secours, les exploitants sont invités à prendre en compte la réduction du risque à la source et à en limiter les conséquences par des mesures telles que :

- Compatibilité des produits chimiques stockés au même endroit ;
- Séparation des engrais à base d'ammonitrates avec les autres produits ;

- Séparation des stockages entre eux (fourrages notamment) ;
- Séparation des stockages et de l'élevage ;
- Séparation des remises d'engins et des stockages ;
- Recoupement des locaux par une séparation constructive coupe-feu ;
- Isolement des bâtiments entre eux par un espace libre suffisant au regard des flux thermiques générés par un sinistre ...

1.4.5 Viabilisation de Zones d'activités

Le dimensionnement des réseaux durant la phase de viabilisation d'une zone artisanale, commerciale ou industrielle est essentiel afin d'anticiper les ressources en eau qui pourraient être exigibles suivant les grilles de couvertures.

A ce titre, le service prévision du S.D.I.S. peut être consulté de manière à évaluer la D.E.C.I. nécessaire en fonction des projets d'aménagements futurs. Cette situation permet alors d'anticiper les futures contraintes liées à la D.E.C.I. et de rendre plus facile la construction des futurs aménagements.

1.4.6 Divers

NATURE DE LA CONSTRUCTION	NATURE DU RISQUE	BESOIN MINIMAL EN EAU			DISTANCES entre le ou les PEI et le risque à défendre	NOMBRE MAXI PEI
		Débit	Durée d'extinction	Quantité d'eau totale		
* Camping	RCF	Se référer à l'arrêté préfectoral camping en vigueur				
* Aires d'accueil des gens du voyage	RCF	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	300 m	2
* Aire de stationnements de camping cars	RCF	30m ³ /h	2 heures	60 m ³	300 m	2

1.5 Cas des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

La définition des moyens matériels et en eau de lutte contre l'incendie des I.C.P.E., notamment les bouches et poteaux d'incendie ou les réserves, relève **exclusivement** de la réglementation afférente à ces installations et n'est pas traitée au titre de la D.E.C.I. « générale » de ce règlement.

1.6 D.E.C.I. et incendies de forêts

1.6.1 Bâtiments situés dans les zones menacées par les incendies de forêts

La défense de points sensibles pour les services de secours lors de feux de forêt est de plus en plus fréquente dans le département compte tenu essentiellement de la baisse de l'emprise viticole.

Il est donc nécessaire d'identifier pour chaque commune les endroits du territoire comportant une interface entre la forêt et les constructions urbaines.

Pour cela, il peut être consulté les cartes d'aléas communales indiquant les niveaux de risques pour les parcelles composant la commune. Pour les niveaux d'aléa 3, 4, et 5 correspondant respectivement à un niveau moyen, élevé et très élevé, il sera nécessaire de prévoir une D.E.C.I. spécifique, et de consulter à ce titre les différents services compétents.

Il ressortira généralement de cette analyse la nécessité :

- De disposer d'un nombre de PEI important et situés à moins de 100 mètres les uns des autres ;
- De pouvoir utiliser ces PEI simultanément ;
- Que ceux-ci soient facilement accessibles et non soumis aux effets de l'incendie.

Dans les communes dotées, en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.F.), une D.E.C.I. particulière est établie et rendue obligatoire.

Enfin, de façon plus générale, il n'est pas inutile de rappeler que sur les zones d'interface entre la forêt et les constructions urbaines il est particulièrement important, afin de faciliter l'action des secours en cas de sinistre, qu'un débroussaillage conforme à l'arrêté préfectoral et à la réglementation afférente soit effectif.

1.6.2 La défense des forêts contre l'incendie et son articulation avec la D.E.C.I.

La défense des forêts contre l'incendie (D.F.C.I.) est essentiellement mise en œuvre dans les zones visées aux articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier.

Elle relève d'un régime juridique, de pratiques et d'une organisation distincte du cadre de la D.E.C.I.

Ainsi, ce règlement départemental et les arrêtés et/ou schémas communaux ou intercommunaux ne traitent pas de ressources en eau pour la D.F.C.I.

Seul le recensement des P.E.I. relatif à la D.F.C.I. sera nécessaire, de manière à s'assurer à la fois du traitement efficace des interfaces entre forêts sensibles au feu et zones urbanisées et de la cohérence globale de la défense contre l'incendie.

1.7 Dispositif maximum pouvant être mis en œuvre par les sapeurs-pompiers et approche opérationnelle hors ICPE

Afin de limiter la quantité d'eau maximum susceptible d'être demandée pour la mise en œuvre des moyens publics de lutte contre l'incendie, il y a lieu de fixer un dispositif théorique maximum qui prend en compte l'équipement et la répartition de ces moyens sur le département.

Ce dispositif envisageable est évalué à l'équivalent de 6 F.P.T. (Fourgon Pompe Tonne) soit 12 lances à 500 litres/minute (30 m³/h) pendant 2 heures, soit 360 m³/h pendant 2 heures, représentant un volume total de 720 m³.

Si la quantité d'eau demandée est supérieure à 720 m³, les exploitants sont invités à prendre en compte la réduction du risque à la source et à en limiter les conséquences par des mesures constructives ou de prévention telles que :

- Recoupement des locaux par une séparation constructive coupe-feu ;
- Nombre de façades accessibles ;
- Isolement des bâtiments entre eux par un espace libre suffisant au regard des flux thermiques générés par un sinistre ;
- Extinction automatique ;
- Disposition ou composition différente des stockages ;
- ...

De plus, la recherche de la préservation des ressources en eau, face à un sinistre, peut conduire le commandant des opérations de secours, sous couvert du directeur des opérations de secours (maire ou préfet), à opter parfois pour une limitation de l'utilisation de grandes quantités d'eau.

En considérant l'absence de risques pour les personnes, l'impossibilité de sauver le bien sinistré ou sa faible valeur patrimoniale, l'absence de risque de pollution atmosphérique notable par les fumées, la priorité de l'opération pourra se limiter à surveiller le sinistre et à empêcher sa propagation aux biens environnants.

Il peut s'agir ainsi d'éviter de gérer des complications démesurées face à l'enjeu du bien sinistré.

CHAPITRE 2

Les caractéristiques techniques des différents points d'eau incendie

Les points d'eau incendie, qui ne sont pas exclusivement que des poteaux ou des bouches, pour pouvoir être utilisés par les sapeurs-pompiers, doivent posséder un certain nombre de caractéristiques.

C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de définir leur capacité, pérennité, équipement et modalité d'accès.

2.1 Caractéristiques communes des différents points d'eau incendie

La D.E.C.I. ne peut être constituée que d'aménagements fixes, et l'emploi de dispositifs mobiles (camions citernes) ne peut être envisagé.

De manière générale, il est rappelé que les P.E.I. connectés à un réseau d'eau sous pression sont les dispositifs les plus rapides à mettre en œuvre pour alimenter les moyens des services d'incendie et de secours.

L'utilisation d'eau potable pour alimenter les engins d'incendie n'est pas une nécessité opérationnelle. Pour autant, les eaux usées des installations de traitement des eaux (lagune notamment) ou de bassins de décantation ne peuvent pas être utilisées.

2.1.1 Pluralité des ressources

Il peut y avoir **plusieurs ressources en eau** pour la même zone à défendre dont les capacités ou les débits sont cumulables pour obtenir la quantité d'eau demandée. Les différents tableaux du chapitre 1 précisent ces possibilités.

2.1.2 Capacité et débit minimum

Sont intégrés dans la D.E.C.I. et considérés comme réglementaires:

- Les réserves d'eau d'un volume minimum de 30m³,
- Les réseaux assurant, à la prise d'eau, un débit minimum de 30 m³/h sous une pression dynamique minimum de 1 bar.

2.1.3 Pérennité dans le temps

Tous les dispositifs retenus doivent présenter une pérennité dans le temps.

Ce principe implique, en particulier, que l'alimentation des prises d'eau sous pression soit assurée en amont pendant la durée fixée pour les différents risques (capacité des réservoirs ou des approvisionnements notamment tels que les châteaux d'eau).

De plus, les conditions météorologiques, les phénomènes naturels ou les pics de consommation lors de la saison touristique ne doivent pas réduire ou annihiler l'efficacité des points d'eau incendie.

Des P.E.I. dont la disponibilité est saisonnière mais précisément connue et encadrée peuvent également être pris en compte.

A minima, ces P.E.I., pour être considérés comme tels, devront être disponibles au minimum 9 mois sur une année, les périodes de juin à septembre étant incluses dans les périodes de disponibilités. Durant les 3 mois de carence restant, un P.E.I. de 30 m³ minimum devra être disponible pour les services de secours.

2.1.4 Compatibilité des PEI avec les matériels des services d'incendie et de secours

L'ensemble des P.E.I. pouvant concourir à la D.E.C.I. devront posséder des caractéristiques techniques permettant aux véhicules du service d'incendie et de secours de pouvoir les utiliser de façon certaine, rapide, et permanente.

Des fiches techniques P.E.I. en annexe viennent détailler ces points.

2.2 Inventaire des points d'eau incendie et équipements techniques concourant à la D.E.C.I.

Tous les PEI font l'objet, en **annexe 2**, d'une fiche technique détaillée et d'utilisation.

- Les poteaux de lutte contre l'incendie (**fiche technique 1**)
- Les bouches de lutte contre l'incendie (**fiche technique 2**)
- Points d'eau de lutte contre l'incendie sous forme de réserve d'eau incendie (**fiche technique 3**)
 - ⇒ Souple (**fiche technique 3.1**)
 - ⇒ Enterrée (**fiche technique 3.2**)
 - ⇒ Aérienne (**fiche technique 3.3**)
 - ⇒ Ouvertes (**fiche technique 3.4**)
- Points d'eau naturels ou artificiels (**fiche technique 4**)
- Points d'aspiration déportés (**fiche technique 5**)
- Aire d'aspiration (**fiche technique 6**)
- Colonne fixe d'aspiration (**fiche technique 7**)
- Poteau d'aspiration (**fiche technique 8**)
- Réseaux d'irrigations agricoles (**fiche technique 9**)

2.3- Cas des piscines privées

Les piscines privées ne présentent pas, par définition, les caractéristiques requises pour être intégrées en qualité de P.E.I.

En effet, ne sont pas garanties, en raison des règles de sécurité, d'hygiène et d'entretien qui leur sont applicables :

- La pérennité de la ressource ;
- La pérennité de leur situation juridique : en cas de renonciation du propriétaire à disposer de cet équipement ou à l'entretenir, en cas de changement de propriétaire ne souhaitant pas disposer de piscine ;
- La pérennité de l'accessibilité aux engins d'incendie (contrainte technique forte).

Pour autant, une piscine, à l'initiative de son propriétaire, peut être utilisée dans le cadre de l'autoprotection d'un bien, lorsque celui-ci est directement concerné par l'incendie.

De même, le propriétaire peut mettre à disposition des secours cette capacité en complément des moyens de D.E.C.I. intégrés, sous réserve d'en assurer l'accessibilité et la signalisation.

Une piscine privée peut être aussi utilisée en dernier recours dans le cadre de l'état de nécessité. Cela permet à l'autorité de police et aux services placés sous sa direction de disposer dans l'urgence des ressources en eau nécessaire à la lutte contre l'incendie.

2.4 Accessibilité

Les P.E.I. doivent être accessibles aux moyens des sapeurs-pompiers en permanence.

Les points d'eau incendie peuvent être implantés en prenant en compte une distance permettant d'éviter ou de limiter l'exposition au flux thermique.

2.5 Mesures de protection

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre peut décider de la mise en place de dispositifs de « plombage » en particulier des poteaux d'incendie par moyen facilement sécables.

De manière générale, tout dispositif de sécurité empêchant l'utilisation directe de P.E.I. doit pouvoir être manœuvrable et déverrouillable au moyen des outils des services d'incendie et de secours.

De plus, dans le cas de dispositifs de limitation d'usage des P.E.I. normalisés, nécessitant d'autres manœuvres et outils que ceux prévus par la norme, ceux-ci ne peuvent pas être mis en place sans avoir été préalablement approuvés par le ministère chargé de la sécurité civile.

Concernant les P.E.I. constitués de surface d'eau libre, toutes dispositions de bon sens doivent être prises pour les protéger et ainsi éliminer tout risque de noyade accidentelle.

CHAPITRE 3

La signalisation des points d'eau incendie

3.1 Signalisation des appareils sur le terrain

3.1.1 Couleur des appareils

Les appareils classiques sous pression sont de couleur rouge incendie sur au moins 50% de leur surface visible après pose. Ils peuvent être équipés de dispositifs rétro-réfléchissants. Il s'agira principalement des poteaux incendie.

Les prises d'eau d'aspiration (en particulier nécessaire pour les citernes aériennes ou enterrées) sont de couleur bleue sur au moins 50 % de leur surface visible après pose. Elles peuvent être équipées de dispositifs rétro-réfléchissants. Le bleu symbolise ainsi un appareil sans pression permanente et nécessitant une mise en aspiration.

Les appareils branchés sur des réseaux d'eau sur-pressés (surpression permanente ou surpression au moment de l'utilisation) et/ou additivés sont de couleur jaune sur au moins 50 % de leur surface visible après pose. Ils peuvent être équipés de dispositifs rétro-réfléchissants. Le jaune symbolise ainsi un appareil dont la mise en œuvre nécessite des précautions particulières.

Exemple pour les poteaux incendie :



La couleur rouge indique que le poteau est relié à un réseau d'eau sous pression



La couleur bleue indique que le poteau est sans pression. Il s'agit d'un poteau d'aspiration.



La couleur jaune indique que le poteau est relié au réseau d'eau sur-pressé. La mise en œuvre de ce type de poteau nécessite des précautions particulières.

3.1.2 Exigences minimales de signalisation

Les P.E.I. doivent faire l'objet d'une signalisation afin de pouvoir être visibles depuis la voie d'accès au sinistre par les sapeurs-pompiers.

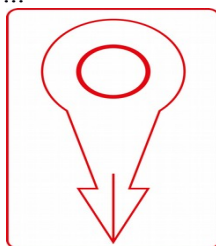
Toutefois, les poteaux d'incendie peuvent en être dispensés compte tenu de leur visibilité importante.

Cette signalisation sera réalisée à partir d'un format type de panneau devant avoir les caractéristiques suivantes :

- Symbole du panneau : un disque avec flèche blanc sur fond rouge ou inversement ;
- Panneau de type « **signalisation d'indication** » rectangulaire de dimension 30 cm x 50 cm environ. Pour la signalisation des bouches d'incendie cette dimension peut être réduite pour apposition sur façade. À l'inverse ces dimensions peuvent également être agrandies pour d'autres P.E.I. ;
- Installée entre 0,50 m et 2 m environ du niveau du sol de référence (selon l'objectif de visibilité souhaité) ;
- Indique l'emplacement du PEI (au droit de celui-ci : la flèche vers le bas) ou signale sa direction (en tournant la flèche vers la gauche, vers la droite ou vers le haut). L'indication de la distance ou autre caractéristique d'accès peut figurer dans la flèche ou sur d'autres parties du panneau ;
- La couleur noire, rouge, blanche peut être utilisée pour les indications ;

Des mentions complémentaires peuvent être apposées, par exemple :

- A la périphérie du disque : l'indication de la nature du P.E.I. (B.I., point d'aspiration, citerne, ...)
- Au centre du disque, dans l'anneau : l'indication du volume en mètres cube ou du débit en mètres cube par heure, du diamètre de la canalisation en mm (alimentant le P.E.I.), une signalétique du P.E.I. (voir paragraphe 3.3)...
- Sur les autres parties du panneau :
 - ▶ La mention : « POINT D'EAU INCENDIE » ;
 - ▶ Le numéro d'ordre du P.E.I.;
 - ▶ L'insigne de la commune ou de l'E.P.C.I. ;
 - ▶ Des restrictions d'usage ;
 - ▶ ...



Des exceptions à cette signalisation peuvent être acceptées après accord du S.D.I.S. dans les zones protégées au titre des monuments historiques. Des solutions modulables pourront alors être proposées.

3.2 Protection et signalisation complémentaire

Il appartient à chaque maire, dans le cadre de ses pouvoirs de police, d'interdire ou de réglementer le stationnement au droit des prises d'eau, des aires d'aspiration ou des zones de mise en station des engins d'incendie qui le nécessiteraient. De même, l'accès peut être réglementé ou interdit au public.

Pour mémoire l'article R.417.10 II 7° du code de la route interdit le stationnement au droit des bouches d'incendie.

Dans les zones où la circulation et/ou le stationnement peuvent perturber la mise en œuvre des prises d'eau, des protections physiques peuvent être mises en place afin d'interdire aux véhicules l'approche des prises d'eau ou d'assurer leur pérennité.

3.3 Symbolique de signalisation et de cartographie

Afin d'identifier sur tout support cartographique les différents points d'eau incendie de D.E.C.I. la symbolique ci-dessous sera à appliquer :

183



60

82



le

120

Citerne, réserve, aérienne ou enterrée. Le chiffre au dessus du symbole indique le numéro du P.E.I., tandis que celui en dessous le volume en m³.



Point d'aspiration aménagé (point de puisage...), avec une aire d'aspiration.

CHAPITRE 4

Gestion générale de la défense extérieure contre l'incendie

4.1 La police administrative de la D.E.C.I. et le service public de la D.E.C.I.

4.1.1 La police administrative spéciale de la D.E.C.I.

La loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 a créé la police administrative spéciale de la D.E.C.I. attribuée au maire (article L. 2213-32 du C.G.C.T.). La D.E.C.I. est donc à dissocier de la police administrative générale à laquelle elle était intégrée avant 2011 (article L. 2212-2 du C.G.C.T.).

Pour rappel, cette police administrative générale du maire visant à garantir le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique n'est pas transférable.

Pour autant et concernant la D.E.C.I., l'article L. 5211-9-2 du C.C.G.T. rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la D.E.C.I. du maire vers le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, à conditions que tous les maires de l'E.P.C.I. en fassent unanimement la demande.

Dans ce cas là, en préalable, chaque service public de la D.E.C.I. sera transféré à l'E.P.C.I à fiscalité propre. Ainsi, suivant ces hypothèses, la commune et le maire peuvent transférer l'intégralité du domaine de la D.E.C.I. (service public et pouvoir de police) à un E.P.C.I. à fiscalité propre, s'ils le souhaitent.

La police administrative spéciale de la D.E.C.I. consiste en pratique à :

- Garantir le maintien en condition opérationnelle des PEI (voir paragraphe 5.2).
- Fixer par arrêté la D.E.C.I. communale ou intercommunale (voir paragraphe 7.1) ;
- Décider de façon facultative de la mise en place, après validation par arrêté, du schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I. (voir paragraphe 7.2) ;

4.1.2 Le service public de D.E.C.I.

Le service public de D.E.C.I., placé sous l'autorité du maire, est une compétence de collectivité territoriale attribuée à la commune. Ce n'est pas nécessairement un service au sens organique du terme.

Ce service est transférable à l'E.P.C.I. Il est alors placé sous l'autorité du président d'E.P.C.I. (pas nécessairement à fiscalité propre). Ce transfert volontaire est effectué dans le cadre des procédures de droit commun.

Le service public de D.E.C.I. assure ou fait assurer la gestion matérielle de la D.E.C.I. Il porte principalement sur la création, la maintenance ou l'entretien, l'apposition de signalisation, le remplacement, l'organisation des contrôles techniques... de tous les PEI (y compris ceux qui ne sont pas connectés au réseau d'eau comme les citernes ou les points d'eau naturel).

La collectivité compétente en matière de D.E.C.I. peut faire appel à un tiers pour effectuer tout ou partie de ses missions (création des P.E.I., opérations de maintenance, contrôles) par le biais d'une prestation de service, conformément au code des marchés publics.

4.2 La participation de tiers à la D.E.C.I. et les points d'eau incendie privés

Dans la majorité des situations locales, les P.E.I. appartiennent au service public de D.E.C.I.

Exceptionnellement, des tiers, personnes publiques ou personnes privées peuvent participer à la D.E.C.I.

Ces situations de droit, mais aussi de fait, sont souvent complexes et elles doivent être examinées localement avec attention compte tenu des enjeux en termes de financement et de responsabilité.

La mise en place de l'arrêté communal ou intercommunal de D.E.C.I., qui se veut un inventaire complet des PEI sur un territoire, permettra de clarifier certaines situations en mentionnant explicitement le statut public ou privé des différents P.E.I., qui ont vocation à être utilisés indifféremment.

4.2.1 P.E.I. couvrant des besoins propres

Lorsque des P.E.I. sont exigés par application de dispositions réglementaires connexes à la D.E.C.I., pour couvrir les besoins propres (exclusifs) d'exploitants ou de propriétaires (installations classées, E.R.P., ensemble immobiliers), ces P.E.I. sont à la charge de ces derniers, et sont dits P.E.I. privés.

Un équipement privé est dimensionné pour le risque présenté par le bâtiment qui l'a nécessité et son environnement immédiat. Il n'est normalement pas destiné à la D.E.C.I. de propriétés voisines futures sauf dans les cas prévus au paragraphe 4.2.4.

L'exploitant ou le propriétaire de ces P.E.I. privés à en charge leur implantation, leur entretien, et leur contrôle et reste propriété de ceux-ci après leur mise en place.

4.2.1.1 Les P.E.I. propres des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

Lorsque les prescriptions réglementaires imposent à l'exploitant d'une I.C.P.E. la mise en place de P.E.I. répondant aux besoins exclusifs de l'installation, à l'intérieur de l'enceinte de l'établissement, ces P.E.I. sont privés. A l'exception du cas prévu dans le paragraphe 4.2.4 (mise à disposition d'un point d'eau par son propriétaire) ils ne relèvent pas de ce règlement.

4.2.1.2 Les P.E.I. propres des établissements recevant du public (E.R.P.)

En application du règlement de sécurité (dispositions de l'article MS 5) et après avis de la commission de sécurité, des P.E.I. peuvent être prescrits dans le cadre de projets pour répondre spécifiquement aux risques de l'E.R.P.

Dans ce cas, les P.E.I. créés sont des P.E.I. privés, leur implantation se faisant le plus souvent sur la parcelle du propriétaire de l'E.R.P. Pour autant, dans la majeure partie des situations d'E.R.P., leur D.E.C.I. est assurée par des P.E.I. publics à partir de la voie publique.

4.2.1.3 Les P.E.I. propres de certains ensembles immobiliers

Dans le cas de certains ensembles immobiliers :

- Les lotissements (habitation) ;
- Les copropriétés horizontales ou verticales ;
- Les indivisions ;
- Les associations foncières urbaines, placés ou regroupés sous la responsabilité d'un syndicat de propriétaires (dans le cadre d'une association syndicale libre ou autorisée), les P.E.I. sont implantés à la charge des co-lotis, syndicats de propriétaires.

Ces P.E.I. ont la qualité de P.E.I. privés. Leur maintenance et la charge de leur contrôle sont supportées par les propriétaires sauf convention contraire passée avec le maire ou le président d'E.P.C.I. à fiscalité propre (voir également le paragraphe 4.2.2).

4.2.2 : Les P.E.I. publics financés par des tiers

Les P.E.I. sont réalisés ou financés par un aménageur puis entretenus par le service public de la D.E.C.I.

Les P.E.I. sont alors considérés comme des équipements publics.

Ce sont des PEI publics dans les cas suivants :

- **Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)** : la création de P.E.I. publics peut être mise à la charge des constructeurs ou aménageurs dans le cadre d'une Z.A.C.
Dans ce cas, cette disposition relative aux P.E.I. épouse le même régime que la voirie ou l'éclairage public (par exemple) qui peuvent également être mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- **Projet urbain partenarial (P.U.P.)** : les équipements sont payés par la personne qui conventionne avec la commune, mais ils sont réalisés par la collectivité ;
- **Participation pour équipements publics exceptionnels** : le constructeur paie l'équipement mais c'est la collectivité qui le réalise lorsque, d'une part, un lien de causalité directe est établi entre l'installation et l'équipement, et que, d'autre part, ce dernier revêt un caractère exceptionnel. Les P.E.I. réalisés dans ce cadre sont des P.E.I. publics ;
- **Lotissements d'initiative publique** dont la totalité des équipements communs une fois achevés par le lotisseur, est transférée dans le domaine d'une personne morale de droit public après conclusion d'une convention. Les P.E.I. réalisés dans ce cadre sont des P.E.I. publics.

Dans ces quatre situations, ces P.E.I. relèvent, après leur création, de la situation des P.E.I. publics.

Ils seront entretenus, contrôlés, remplacés à la charge du service public de la D.E.C.I. comme les autres PEI publics.

Par souci de clarification juridique, il est nécessaire que ces P.E.I. soient expressément rétrocédés au service public de la D.E.C.I.

4.2.3 Aménagement de P.E.I. publics sur des parcelles privées.

1^{er} cas :

Le P.E.I. a été financé par la commune ou l'E.P.C.I. mais installé sur un terrain privé sans acte.

Par souci d'équité, il s'agit d'éviter que l'entretien de ces points d'eau ne soit mis à la charge du propriétaire du terrain. Ce P.E.I. est intégré aux P.E.I. publics. Il sera souhaitable de prévoir une régularisation de la situation.

2^e cas :

Pour implanter une réserve artificielle (par exemple) sur un terrain privé, toujours en qualité de P.E.I. public, le maire ou président de l'E.P.C.I. peut :

- Procéder par négociation avec le propriétaire en établissant, si nécessaire, une convention ;
- Demander au propriétaire de vendre à la commune ou à l'E.P.C.I. l'emplacement concerné par détachement d'une partie de la parcelle visée.

En cas d'impossibilité d'accord amiable ou contractuel, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique peut être mise en œuvre.

L'utilité publique est constituée pour ce type d'implantation, sous le contrôle du juge administratif.

En cas de mise en vente de la parcelle par le propriétaire, la commune peut se porter acquéreur prioritaire si elle a instauré le droit de préemption urbain, dans les conditions prévues par les articles L. 211-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Par contre, la procédure de servitude passive d'utilité publique ne peut être mise en œuvre.

La défense incendie ne figure pas dans la liste de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définie à l'article R. 126-3 du code de l'urbanisme.

4.2.4 Mise à disposition d'un point d'eau privé

Un P.E.I. privé d'une I.C.P.E., d'un E.R.P., d'un ensemble immobilier, ou d'un propriétaire ou exploitant, peut être mis à la disposition du service public de D.E.C.I. pour une utilisation au-delà des besoins propres initiaux.

L'accord préalable du propriétaire ou de l'exploitant est obligatoire.

Cette situation de mise à disposition est visée à l'article R. 2225-7 III du CCGT, et une convention formalise la situation.

Elle peut régler les compensations de cette mise à disposition.

Dans ce type de cas, par principe et dans un souci d'équité, la maintenance pour ce qui relève de la défense incendie ou le contrôle du P.E.I. est assuré dans le cadre du service public de D.E.C.I.

De même, en cas de prélèvement important d'eau, notamment sur une ressource non réalimentée en permanence, la convention peut prévoir des modalités de remplissage en compensation.

4.3 Utilisations annexes des points d'eau incendie

Dans le cadre de ses prérogatives de police spéciale, il appartient au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre de réglementer l'utilisation des P.E.I.

En particulier il lui revient de réserver ou non l'exclusivité de l'utilisation des P.E.I. aux seuls services d'incendie et de secours, en particulier pour les P.E.I. connectés au réseau d'eau potable.

Dans cette hypothèse, l'avis du service public de l'eau ou de l'autorité chargée du service public de la D.E.C.I. sera nécessaire afin de garantir l'objectif premier de l'utilisation des P.E.I. qui demeure la lutte contre l'incendie et la pérennité de la ressource en eau.

CHAPITRE 5

Mise en service et maintien en condition opérationnelle des points d'eau incendie

Echanges d'informations entre partenaires de la D.E.C.I.

Afin que les sapeurs-pompiers puissent utiliser les PEI, il est indispensable que ceux-ci soient identifiés, connus et répertoriés.

Il est également essentiel que les P.E.I. existants puissent être opérationnels et fassent l'objet d'un suivi de manière à répondre à cette exigence.

C'est pourquoi ils devront être maintenus en condition opérationnelle (de façon préventive et corrective), contrôlés périodiquement avec une mesure des débits, des pressions, et des fonctionnalités, et fassent l'objet de la part des sapeurs-pompiers de reconnaissances opérationnelles périodiques.

Une base de données P.E.I. et des modalités d'échanges entre les différents services sur ce volet opérationnel devront également être définis.

5.1 Mise en service des points d'eau incendie

5.1.1 Visite de réception

La visite de réception d'un nouveau P.E.I. public ou privé est systématique, y compris pour les P.E.I. dotés d'aménagements tels que dispositif fixe d'aspiration, aire d'aspiration, citerne...

Elle intervient à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'installateur et est réalisée en présence du propriétaire de l'installation ou de son représentant, de l'installateur et le cas échéant de représentants du service public de D.E.C.I. ou du service public de l'eau.

Les P.E.I. privés au sens du chapitre 4 doivent faire l'objet d'une réception à la charge du propriétaire dans les mêmes conditions.

Cette visite permet de s'assurer que le P.E.I. :

- Correspond aux caractéristiques attendues et aux dispositions du présent règlement (accessibilité, signalisation...) ou, le cas échéant, du S.C.D.E.C.I. ;
- Est fiable et utilisable rapidement.

Dans le cas où plusieurs P.E.I. connectés sont susceptibles d'être utilisés en simultané, il convient de s'assurer du débit de chaque P.E.I. en situation d'utilisation combinée et de l'alimentation du dispositif pendant la durée attendue.

De façon invariable, une attestation de débit (individuel ou en simultané suivant le cas) est alors fournie par le gestionnaire du réseau d'eau (cette attestation peut aussi être fournie à partir d'une modélisation).

Après les essais nécessaires afin de vérifier la conformité, un procès-verbal de réception est établi (*voir annexe 12 pour les PEI sous pression et l'annexe 13 pour les autres PEI*). Il doit être accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, transmis au service public de D.E.C.I. (s'il n'a pas opéré la réception) et au S.D.I.S.

Ce document permet d'intégrer le P.E.I. au sein de la D.E.C.I. et au S.D.I.S. de donner un numéro départemental au P.E.I.

La réception d'un ouvrage mentionné dans le présent paragraphe relève du régime prévu à l'article 1792-6 du code civil. Ainsi, le procès verbal de réception sert de point de départ pour les délais des garanties légales.

5.1.2 Reconnaissance opérationnelle initiale

La reconnaissance opérationnelle initiale, organisée par le S.D.I.S., à la demande du service public de D.E.C.I., vise à s'assurer directement que le P.E.I. est utilisable pour l'alimentation des moyens de lutte contre les incendies par les services d'incendie et de secours.

Cette reconnaissance porte sur :

- L'implantation ;
- La signalisation ;
- La numérotation ;
- Les abords ;
- La présence d'eau à l'ouverture de l'hydrant ;
- L'accessibilité aux moyens de lutte contre les incendies ;
- Une mise en œuvre (pour les aires ou dispositifs d'aspiration).

Elle fait l'objet d'un compte rendu transmis au service public de D.E.C.I. et accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I à fiscalité propre (*voir annexe 3*).

Il est possible, afin de favoriser les échanges entre les différents acteurs et la résolution d'éventuelles anomalies, que les visites de réception et les reconnaissances initiales puissent être menées concomitamment.

5.1.3 Numérotation d'un point d'eau incendie

Dès sa création, et après réception par le S.D.I.S. du procès-verbal de réception, un numéro départemental, exclusif à toute autre numérotation, est donné à chaque P.E.I. Ce numéro est attribué par le S.D.I.S.

Il comportera le numéro INSEE de la commune suivi du numéro d'ordre.

Exemple : 262-52 PEI n°52 sur la commune de Narbonne

Ce numéro figurera sur la signalisation prévue au chapitre 3 ou sera porté directement sur l'appareil. Il est apposé au titre du service public de D.E.C.I.

5.2 Maintien en condition opérationnelle

Les actions de maintenance opérationnelle comprennent pour les P.E.I., la maintenance préventive et corrective, les contrôles techniques périodiques, et les reconnaissances opérationnelles périodiques.

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre notifie au préfet les dispositifs de contrôle des P.E.I. qu'il met en place pour cette maintenance et toute modification de celui-ci.

Le S.D.I.S. centralise ces notifications.

5.2.1 Maintenance préventive et maintenance corrective

Les actions de maintenance (entretien, réparation) sont destinées à préserver les capacités opérationnelles des PEI et sont réalisées **a minima une fois par an** pour chaque hydrant.

Les opérations à mener sont fixées par l'entité qui en a la charge, en s'appuyant sur les préconisations fournies par les constructeurs ou les installateurs des P.E.I., le service public de l'eau...

Elles s'articulent autour de la maintenance préventive et de la maintenance corrective et visent à :

- Assurer un fonctionnement normal et permanent du P.E.I. ;
- Maintenir l'accessibilité (accès et abords), la visibilité et la signalisation du P.E.I. ;
- Recouvrer au plus vite un fonctionnement normal d'un P.E.I., en cas d'anomalie.

La maintenance des P.E.I. publics est à la charge du service public de la D.E.C.I. Elle peut faire l'objet de marchés publics.

La maintenance préventive et corrective des P.E.I. privés est à la charge du propriétaire mais peut être réalisée dans le cadre du service public de D.E.C.I. après convention.

L'information sur l'indisponibilité, la remise en état ou la modification des caractéristiques d'un P.E.I. doit être accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre et transmise au service public de D.E.C.I. (s'il n'est pas à l'origine de l'information) et au S.D.I.S. sans délai.

Toute indisponibilité prévisible ou constatée lors d'un contrôle doit faire l'objet d'une information immédiate du S.D.I.S. par le service public de D.E.C.I. compétent, suivant la fiche modèle de ***l'annexe 4***.

Pour toute remise en service, la fiche de ***l'annexe 14*** devra être transmise au S.D.I.S. sans délai.

5.2.2 Contrôles techniques périodiques

5.2.2.1 Champs du contrôle

Ces contrôles techniques sur le terrain sont effectués au titre de la police administrative de la D.E.C.I. et sont placés sous l'autorité du maire ou du président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre.

Ils sont matériellement pris en charge par le service public de D.E.C.I., sous réserve des dispositions du chapitre 4 relatives au P.E.I. privés et ont lieu systematiquement pour chaque PEI tous les 2 ans.

Sur proposition du service public de D.E.C.I., le contrôle par échantillonnage ou par modélisation peut être mis en place, mais ne doit pas constituer la solution de contrôle à retenir en priorité.

Ces contrôles portent sur :

- Les **contrôles de débit et de pression** des P.E.I. alimentés par des réseaux d'eau sous pression;
- Les **contrôles fonctionnels**, contrôles techniques simplifiés qui consistent à s'assurer de l'accessibilité et de la visibilité, de la présence effective d'eau, de la bonne manœuvrabilité des appareils (dégrippage), de la présence des bouchons raccords, de l'intégrité des demi-raccords
- Le volume et l'aménagement des réserves d'eau naturelles ou artificielles ;
- L'état technique général et le fonctionnement des appareils et des aménagements ;
- L'accès et les abords ;
- La signalisation et la numérotation.

Les différents objets du contrôle technique peuvent être coordonnés avec les opérations de maintenance ou de reconnaissance opérationnelles périodiques.

Toute indisponibilité constatée lors d'un contrôle doit faire l'objet d'une information immédiate du S.D.I.S. par le service public de D.E.C.I. Compétent, suivant la fiche modèle de ***l'annexe 5***.

Pour toute remise en service, la fiche de ***l'annexe 14*** devra être transmise au S.D.I.S. sans délai.

5.2.2.2 Habilitation au contrôle

Si les opérations de maintenance ou les contrôles ne sont pas réalisés directement par le service public de l'eau ou en présence de représentants de celui-ci, une procédure de manœuvre des P.E.I. sera définie par le service public de l'eau.

Ce service peut également demander à être informé préalablement à la réalisation de ces opérations et à être destinataire des informations collectées.

Cette procédure sera reprise par l'autorité de police spéciale de la D.E.C.I. Elle devra être strictement respectée par les agents réalisant ces contrôles.

Elle a pour objectif d'éviter les mauvaises manœuvres des appareils ayant pour conséquence des coups de bélier ou des risques de contamination du réseau.

Il n'y a aucune condition d'agrément pour les prestataires chargés de ces contrôles qu'ils soient réalisés en régie par le service public de D.E.C.I. ou non, ou qu'ils soient mutualisés entre plusieurs de ces services publics.

Un exemple de procédure de manœuvre des PEI et du contenu des points à vérifier lors des contrôles des différents PEI est précisé dans *l'annexe 6 (tutoriel vidéo)*.

5.2.2.3 Compte rendu

Les résultats des contrôles techniques font l'objet d'un compte rendu accessible au maire ou au président de l'E.P.C.I., transmis au service public de D.E.C.I. (s'il n'est pas à l'origine de l'information) et au S.D.I.S. sans délai.

Le modèle de compte rendu se trouve en *annexe 7* et pour chaque PEI fait état de la conformité ou non des points vérifiés.

5.2.3 Cas des P.E.I. privés (au sens du chapitre 4)

Le propriétaire ou l'exploitant disposant de PEI privés doit effectuer les contrôles de la même façon que pour les P.E.I. publics et il transmet, sous le même modèle, les comptes rendus au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre qui informe le service public de D.E.C.I. ainsi que le S.D.I.S..

Toute indisponibilité constatée lors d'un contrôle pouvant remettre en cause l'action du S.D.I.S. pour la lutte contre l'incendie doit faire l'objet d'une information immédiate du S.D.I.S. et du service public de D.E.C.I. compétent, suivant la fiche modèle de *l'annexe 8*.

Pour toute remise en service, la fiche de *l'annexe 14* devra être transmise au S.D.I.S. sans délai.

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre s'assure que ces P.E.I. sont contrôlés périodiquement par le propriétaire ou l'exploitant. Il peut donc être amené à lui rappeler cette obligation, en particulier lorsque la périodicité du contrôle est dépassée.

Si le contrôle des P.E.I. privés est réalisé par la collectivité publique, une convention formalise cette situation.

5.2.4 Reconnaissances opérationnelles périodiques

Des reconnaissances opérationnelles pour chaque P.E.I. sont organisées par le S.D.I.S. pour son propre compte tous les 3 ans. Elles ont pour objectif de s'assurer que les P.E.I. (publics et privés) restent utilisables pour l'alimentation des moyens de lutte contre les incendies, et permettent également au S.D.I.S. de connaître les particularités d'implantation des P.E.I. Elles portent sur :

- L'accessibilité aux moyens de lutte contre les incendies ;
- La signalisation ;
- Une mise en œuvre (pour les aires ou dispositifs d'aspiration) ;
- Les anomalies visuellement constatées ;
- La présence d'eau à l'ouverture partielle de l'hydrant ;
- L'implantation ;
- La numérotation ;
- Les abords.

Elles font l'objet d'un compte rendu transmis au service public de D.E.C.I. et sont accessibles au maire ou président de l'E.P.C.I. Celui-ci transmet au propriétaire ou à l'exploitant les comptes rendus relatifs aux P.E.I. privés.

Le modèle de compte rendu se trouve en *annexe 9*.

Le relevé d'une **anomalie grave** par le service d'incendie et de secours lors de l'utilisation en opération ou d'une reconnaissance opérationnelle (absence d'eau, volume ou débit notablement insuffisant,

bouche ou poteau d'incendie inutilisable) doit faire l'objet d'une **notification particulière** au maire ou au président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre dans les plus brefs délais.

5.2.5 Visites conjointes

Il est tout à fait envisageable que pour des questions de praticité, d'efficacité, et de partage de l'information des visites conjointes interservices puissent être organisées.

Il pourra s'agir :

- Des visites de réception et de reconnaissances initiales lors de la réception d'un nouveau PEI;
- Des contrôles périodiques et des reconnaissances opérationnelles.

5.3 Base de données des points d'eau incendie

Le S.D.I.S. tient et met à jour une base de données opérationnelle recensant l'ensemble des points d'eau incendie du département (publics et privés) dès réception des éléments provenant des services concourant à la D.E.C.I.

Elle recense à minima :

- Les caractéristiques des P.E.I. : chaque P.E.I. est caractérisé par sa nature, sa localisation, sa capacité et la capacité de la ressource qui l'alimente, il est doté d'un numéro départemental d'identification;
- Les résultats des contrôles et des reconnaissances opérationnelles.

Elle prend en compte :

- La création ou la suppression des P.E.I.;
- La modification des caractéristiques des P.E.I.;
- L'indisponibilité temporaire des P.E.I. et leur remise en service.

Afin de mettre à jour cette base de données, les services publics de D.E.C.I. transmettent au S.D.I.S. les résultats des contrôles suivant le tableau informatique « xls » de ***l'annexe 10*** qui reprend les comptes rendus des contrôles.

Une réunion annuelle des deux services est mise en œuvre afin de confronter les données.

Enfin, il serait souhaitable que cette base recense également, pour des raisons de connaissance opérationnelle et de localisation rapide, les P.E.I. privés des I.C.P.E.

5.4 Circulation générale des informations

Les modalités d'échange d'informations entre les acteurs de la D.E.C.I. se feront par e-mail via des boîtes mails fonctionnelles et opérationnelles, de manière, en dehors du contexte courant, de pouvoir dans l'urgence garantir l'utilisation opérationnelle des P.E.I.

Ces échanges concernent principalement le S.D.I.S., le service public de l'eau, le service public de la D.E.C.I., les autres gestionnaires de ressources d'eau et les autorités chargées de la police spéciale de la D.E.C.I.

Les conditions générales de circulation des informations sont formalisées par des procédures définies dans ***l'annexe 11*** fixant pour chaque situation, objet, origine, destinataires, périodicité, délais...

Une réunion initiale des deux services fixera les conditions de mise en place de cette partie.

CHAPITRE 6

L'arrêté municipal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie et le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre mettent en place deux documents en matière de D.E.C.I., l'un obligatoire, l'autre facultatif :

- **Obligatoire** : un arrêté communal ou intercommunal de D.E.C.I.
C'est l'inventaire des P.E.I. du territoire ;

- **Facultatif** : un schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.
C'est un document d'analyse et de planification de la D.E.C.I. au regard des risques d'incendie présents et à venir.

À ces deux documents s'ajoute la notification au S.D.I.S. par le maire ou président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre du dispositif de contrôle des P.E.I. mis en place (voir paragraphe 5.2).

7.1 L'arrêté municipal ou intercommunal de D.E.C.I.

7.1.1 Élaboration de l'arrêté

Le maire ou le président d'E.P.C.I. à fiscalité propre doit arrêter la D.E.C.I. de son territoire et, en pratique, il s'agit de fixer la liste des P.E.I., publics et privés à l'exception de ceux relatifs aux I.C.P.E.

Cet arrêté doit statuer sur la situation éventuellement litigieuse de certains P.E.I. aussi bien sur le plan de la recevabilité technique que sur le statut de P.E.I. privé/public.

Lors de la mise en place initiale de l'arrêté, le S.D.I.S., conseiller technique du maire ou du président d'E.P.C.I. à fiscalité propre, pourra transmettre à sa demande à la commune ou à l'E.P.C.I. les éléments en sa possession.

Les caractéristiques minimales suivantes des P.E.I. sont mentionnées dans l'arrêté:

- Localisation ;
- Type (poteau d'incendie, citerne fixe avec prise d'aspiration...) ;
- statut : public, privé
- Débit ou volume estimé, pression (pour les appareils connectés à un réseau d'eau sous pression) ;
- Capacité de la ressource en eau l'alimentant (exemple : inépuisable sur cours d'eau, capacité incendie du château d'eau) ;
- Numérotation.

Le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre notifie cet arrêté au préfet et toute modification ultérieure. Le S.D.I.S. centralise cette notification.

7.1.2 Mise à jour de l'arrêté

La mise à jour de cet arrêté est effectuée annuellement.

Elle n'exonère pas le maire ou le président d'E.P.C.I. via les services publics de D.E.C.I. de renseigner le S.D.I.S., suivant le cadre des procédures établies, pour la création ou la suppression d'un P.E.I., et ne se substitue pas à la base de données départementale de recensement des PEI, qui doit être mise à jour en permanence par le S.D.I.S. (voir paragraphe 5.3) compte tenu des informations pouvant être transmises.

Le signalement des indisponibilités ponctuelles des P.E.I. n'entre pas dans le périmètre juridique de cet arrêté : il n'est pas nécessaire de modifier l'arrêté dans ces cas.

7.2 Le schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.

Le schéma, qui a un caractère facultatif, peut être réalisé à l'initiative de la commune ou de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, par un prestataire défini localement, s'il n'est pas réalisé en régie par la commune, l'E.P.C.I. ou dans le cadre d'une mutualisation des moyens des collectivités. Ce prestataire ne fait pas l'objet d'un agrément.

Sur la base d'une analyse des risques d'incendie bâtementaires, le schéma doit permettre à chaque maire ou président d'E.P.C.I à fiscalité propre de connaître sur son territoire communal ou intercommunal :

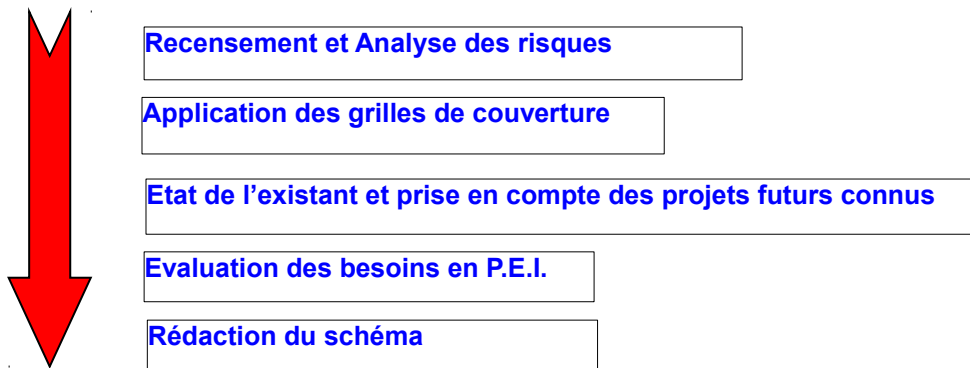
- L'état de l'existant de la défense incendie ;
- Les carences constatées et les priorités d'équipements ;
- Les évolutions prévisibles des risques (développement de l'urbanisation...) ;

Afin de planifier les équipements de complément, de renforcement de la défense incendie ou le remplacement des appareils obsolètes ou détériorés, de manière efficiente, à des coûts maîtrisés.

Dans cette optique, des P.E.I. très particuliers ou des configurations de D.E.C.I., non initialement envisagés dans ce règlement, mais adaptés aux possibilités du terrain peuvent également être retenus dans le schéma après accord du S.D.I.S. (le schéma lui est soumis pour avis), dans le respect de l'objectif de sécurité.

7.2.1 Processus d'élaboration

La démarche d'élaboration peut s'articuler comme suit :



Tout d'abord, il est nécessaire de recenser sur le territoire l'ensemble des bâtiments existants ou à construire avec pour chacun d'eux des notions de surface, de recoupement, et d'isolement par rapport à des tiers. Ces données permettront de réaliser une analyse de risque bâtementaire pour chacun d'eux, et de déterminer s'ils correspondent à un risque courant faible, ordinaire, important, ou particulier suivant les grilles de couverture du paragraphe 1.4.

Parallèlement, un état des lieux des P.E.I. existants est effectué au regard des éléments de l'arrêté communal de D.E.C.I.

Ensuite, en confrontant à la fois l'analyse des risques et la D.E.C.I. existante, il est possible d'en déduire les zones du territoire dans lesquelles cette D.E.C.I. est insuffisante, et de proposer des améliorations en déterminant les besoins en eau en fonction des cibles à défendre.

Une cartographie peut être utilisée afin de faciliter une vision de l'ensemble.

Les résultats du recensement, les éléments de l'analyse de risque, le niveau de risque déduit doivent paraître dans un tableau de synthèse. Ce tableau indique pour chaque cas les aménagements ou installations à réaliser si nécessaires afin de couvrir le risque.

Les préconisations du schéma sont proposées avec des priorités de remise à niveau ou d'installations. Cela permettra de planifier la mise en place des équipements. Cette planification peut s'accompagner d'échéances.

7.2.2 Constitution du dossier du schéma

Les éléments minimum suivants devront se trouver dans le dossier schéma :

- **Référence aux textes en vigueur** : récapitulatif des textes réglementaires;
- **Méthode d'application** : explication de la procédure pour l'étude de la D.E.C.I. de la collectivité (avec les explications sur la méthode utilisée et les résultats souhaités) ;
- **Etat de l'existant de la défense incendie** : représenté sous la forme d'un inventaire cartographique des P.E.I. existants.
- **Analyse, couverture et propositions** : réalisée sous la forme d'un tableau, avec des préconisations pour améliorer l'existant. Ces préconisations peuvent être priorisées et sont planifiables dans le temps ;
- **Cartographie** : visualisation de l'analyse réalisée et des propositions d'amélioration de la D.E.C.I. ;
- **Autres documents** : inventaire des exploitations (commerces, artisans, agriculteurs, ZAC...), schéma de distribution d'eau potable, plans de canalisations, compte-rendu de réunion, « porter à connaissance ».

7.2.3 Procédure d'adoption du schéma

Avant d'arrêter le schéma, le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre recueille l'avis de différents partenaires concourant à la D.E.C.I. de la commune ou de l'intercommunalité, en particulier :

- Le S.D.I.S. ;
- Le service public de l'eau ;
- Les gestionnaires des autres ressources en eau ;
- Des services de l'État chargés de l'équipement, de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement rural, de la protection des forêts contre l'incendie (dans les départements concernés) ;
- D'autres acteurs, notamment le département et les établissements publics de l'État concernés.

Pour le cas des S.I.C.D.E.C.I., le président de l'E.P.C.I. recueille l'avis des maires de l'intercommunalité.

Chacun de ces avis doit être rendu dans un délai maximum de trois mois. En l'absence de réponse dans ce délai l'avis est réputé favorable. Il s'agit d'avis simples.

Lorsque le schéma est arrêté, le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre s'y réfère pour améliorer la D.E.C.I. de la commune ou de l'intercommunalité, en tenant compte des ordres de priorité de remise à niveau ou d'installation d'équipements nouveaux.

Il peut être adjoint à ce schéma un plan d'équipement qui détaillera le déploiement des PEI à implanter ou à rénover. Le cas échéant, ce plan est coordonné avec le schéma de distribution d'eau potable ou avec tous travaux intéressant le réseau d'eau potable.

7.2.4 Procédure de révision

Cette révision est à l'initiative de la collectivité. Il est conseillé de réviser le schéma lorsque :

- Le programme d'équipements prévu a été réalisé (selon ses phases d'achèvement) ;
- Le développement urbain nécessite une nouvelle étude de la couverture incendie ;
- Les documents d'urbanisme sont révisés.