



Jun 2021

TOURNISSAN



PLU

Règlement

DOCUMENT N°4

Approuvé le 28/06/2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 07/06/2018

Révision allégée n°1 approuvée le 24/05/2022

Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R123-4

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Sommaire

TITRE I. Dispositions générales	6
TITRE II. Dispositions applicables aux zones Urbaines	9
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	10
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	15
CHAPITRE 3 : ZONE UC.....	21

TITRE III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser.....	27
CHAPITRE 1 : ZONE AUA.....	28
CHAPITRE 2 : ZONE AUB.....	31
CHAPITRE 3 : ZONE AUC.....	35
CHAPITRE 4 : ZONE AUE.....	38
CHAPITRE 5 : ZONE 2AU.....	42
CHAPITRE 6 : ZONE 2AUE.....	43

TITRE IV. Dispositions applicables aux zones Agricoles.....	47
TITRE V. Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières	53
TITRE VI. Eléments protégés (CU L123-1-5).....	57

TITRE I. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

1) les articles « d'ordre public » du code de l'urbanisme (non applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux à caractère temporaire) permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet :

- R.111-2 : concerne les projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations

- R.111-4 : concerne les projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

- R.111-15 : concerne les projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

- R.111-21 : concerne les projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

2) les articles L111-1-4, L.111-2, L.111-3 et L421-4 ;

3) les dispositions du code civil, en particulier les articles 653, 662 et 676 à 679 relatifs aux règles d'implantation des constructions et à l'accès à la lumière naturelle

4) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, à savoir à la date d'approbation du plan l'unique PM1 (PPRI de l'Orbieu) qui concerne les zones du PLU suivantes : UA, UB, AUB1, AUB2, A.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R123-9).

A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 123-24 du code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
- Les éléments remarquables à préserver au titre du L123-1-5 III.2° du code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont annexées au présent règlement.
- les voies et espaces publics à conserver ou à créer, au titre du L123-1-5 IV.1° du code de l'urbanisme
- les bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, qui peuvent faire l'objet de changements de destination et/ou d'extension en application du L123-1-5 II.6° du code de l'urbanisme
- Les terrains cultivés inconstructibles en zones U et AU délimités en application du L123-1-5 III.5° du code de l'urbanisme

4. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Ces adaptations portent sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La seule exception concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés suite à une catastrophe naturelle : il sera alors possible de déroger au règlement de zone en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

NOTA :

Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article L123-21 du Code de l'Urbanisme, seules les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont obligatoires.

Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies concernant notamment les occupations et utilisations du sol admises et interdites dans la zone.

TITRE II. Dispositions applicables aux zones Urbaines

CHAPITRE 1 : Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre-village historique, entièrement construit. Les constructions sont en ordre continu, denses, et forment une unité architecturale traditionnelle. Elles sont principalement destinées à l'habitat et aux services à la personne.

La zone est concernée par le PPRi de l'Orbieu approuvé le 01 décembre 2004 par arrêté préfectoral n°2004-11-3223, valant servitude d'utilité publique PM1.

Elle comprend aussi plusieurs éléments remarquables protégés en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme, dont le règlement est édicté au titre VI : Elements protégés

UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Constructions à usage d'entrepôts

UA2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions et installations à usage d'artisanat, à condition de ne pas générer de nuisance significative pour le voisinage
- Dans les secteurs concernés par le PPRi de l'Orbieu, les occupations et utilisations du sol sont soumises au règlement de PPRi
- Affouillements et excavations à ciel ouvert, à condition d'être en recul d'au moins 5 mètres de la limite du domaine public des routes départementales, distance augmentée d'1 mètre supplémentaire par mètre de profondeur de l'excavation

UA3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les voies publiques ne feront l'objet d'aucun élargissement.

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

Autant que de possible les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du gestionnaire compétent, et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de sa position, de sa configuration et de la nature et l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

La zone comprend une voie et un espace public à conserver en application du L123-1-5 IV.1°. Ces deux éléments sont repérés au plan de zonage et mentionnés au « titre VI Eléments protégés » du présent règlement.

UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

Eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique (à l'exception de la RD3). Lorsque le terrain est bordé par deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors la construction sera implantée en limite de l'une au moins de ces voies ou emprises publiques (à l'exception de la RD3).

Le long de la RD3, les constructions doivent être implantées à 5 mètres en recul de l'alignement de la voie.

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, de façon à garantir la continuité des façades en limite de voie ou d'emprise publique.

Une interruption de cette continuité ne peut être autorisée que dans deux cas :

- le terrain voisin n'est pas construit,
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

UA9 : EMPRISE AU SOL

Néant

UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, doit être égale à celle des constructions limitrophes ou comprise entre elles si elles sont différentes. La hauteur maximale est de 10 mètres.

UA11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Façades

Les façades doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les saillies sur le domaine public des routes départementales sont interdites.

Toitures

Les pans de toiture seront orientés de la même façon que ceux des constructions adjacentes.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de la surface d'emprise au sol de la construction.

Ouvrages en saillie

Les climatiseurs, les antennes et autres installations en saillie devront être cachés à la vue.

Clôtures

L'édification de clôture est interdite sur le domaine public des routes départementales.

A proximité du dit domaine, le pétitionnaire doit déposer au préalable une demande d'alignement.

Les clôtures autorisées doivent être édifiées de manière à ne pas gêner ni masquer la visibilité des usagers de la route départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages.

Ouverture des portails

L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un portail coulissant, et est interdite sur l'emprise de la route départementale.

UA12 : STATIONNEMENT

Les véhicules doivent être stationnés et stockés en dehors des voies publiques, et en particulier en dehors des routes départementales.

UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La zone comporte des continuités écologiques protégées en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage et mentionnés au « titre VI Elements protégés » du présent règlement.

UA14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

UA15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 2 : Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des faubourgs plus ou moins anciens, en majorité déjà construits. Les constructions sont en ordre continu ou semi-continu, et alignées sur les voies pour former des rues sans prospect. Elles sont principalement destinées à l'habitat, à l'artisanat, aux services à la personne et aux activités agricoles compatibles.

La zone est concernée par le PPRi de l'Orbieu approuvé le 01 décembre 2004 par arrêté préfectoral n°2004-11-3223, valant servitude d'utilité publique PM1.

Elle comprend aussi plusieurs éléments remarquables protégés en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme, dont le règlement est édicté au titre VI : Elements protégés

UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- Stationnement ou installation d'habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs ou caravane.

UB2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions énoncées :

- Toutes les constructions et installations autorisées ne doivent pas générer de nuisance significative pour le voisinage
- Dans les secteurs concernés par le PPRi de l'Orbieu, les occupations et utilisations du sol sont soumises au règlement de PPRi
- Affouillements et excavations à ciel ouvert, à condition d'être en recul d'au moins 5 mètres de la limite du domaine public des routes départementales, distance augmentée d'1 mètre supplémentaire par mètre de profondeur de l'excavation

UB3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les voies publiques ne feront l'objet d'aucun élargissement.

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

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

Autant que de possible les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du gestionnaire compétent, et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de sa position, de sa configuration et de la nature et l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

La zone comprend des voies et un espace public à conserver en application du L123-1-5 IV.1°. Ces deux éléments sont repérés au plan de zonage et mentionnés au « titre VI Elements protégés » du présent règlement.

UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

Eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique (à l'exception de la RD3). Dérogent à la règle les cas où il existe déjà à l'approbation de ce PLU une clôture de plus de 0,80m en limite de voie ou d'emprise publiques.

Lorsque le terrain est bordé par deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors la construction sera implantée en limite de l'une au moins de ces voies ou emprises publiques (à l'exception de la RD3).

Le long de la RD3, les constructions doivent être implantées à 5 mètres en recul de l'alignement de la voie.

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 mètres.

UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

UB9 : EMPRISE AU SOL

Néant

UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit à l'aplomb du point le plus bas, doit être inférieure ou égale à 6m (R+1). La hauteur absolue, toutes superstructures comprises, doit être inférieure à 8m.

UB11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Façades

Les façades doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les saillies sur le domaine public des routes départementales sont interdites.

Toitures

Les pans de toiture seront orientés de la même façon que ceux des constructions adjacentes. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25% de la surface d'emprise au sol de la construction.

Ouvrages en saillie

Les climatiseurs, les antennes et autres installations en saillie devront être cachés à la vue.

Clôtures

L'édification de clôture est interdite sur le domaine public des routes départementales.

A proximité du dit domaine, le pétitionnaire doit déposer au préalable une demande d'alignement.

Les clôtures autorisées doivent être édifiées de manière à ne pas gêner ni masquer la visibilité des usagers de la route départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des limites séparatives ou de voies publiques.

La hauteur totale maximale des clôtures en murs pleins est de 1,60m.

La hauteur totale maximale des clôtures en claustra et/ou doublées d'une haie vive est de 1,80m, dont mur bahut de hauteur maximale 0,80m.

Aucun autre type de clôture nouvelle n'est autorisé. Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU, et répondant à des caractéristiques différentes de cet ensemble de règles, peuvent être conservées et restaurées.

Ouverture des portails

L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un portail coulissant, et est interdite sur l'emprise de la route départementale.

UB12 : STATIONNEMENT

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement et une place de garage couvert, clos ou non clos, par logement
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre
- Pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat : au moins une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher ouverte au public

Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

Les véhicules doivent être stationnés et stockés en dehors des voies publiques, et en particulier en dehors des routes départementales.

UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des éléments remarquables sont à protéger en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme ; ils sont reportés au plan de zonage et règlementés au titre VI. « éléments protégés ».

Des terrains cultivés inconstructibles sont aussi identifiés en application du L123-1-5 III.5 ; ils sont reportés au plan de zonage.

UB14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

UB15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 3 : Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

Ce sont les extensions récentes, majoritairement pavillonnaires. Les constructions sont en ordre discontinu et principalement destinées à l'habitat, à l'artisanat, aux services à la personne et aux activités agricoles compatibles avec la proximité des habitations.

La zone n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.

Elle comprend plusieurs éléments remarquables protégés en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme, dont le règlement est édicté au titre VI : Elements protégés

UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- Stationnement ou installation d'habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs ou caravane.

UC2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions énoncées :

- Toutes les constructions et installations autorisées ne doivent pas générer de nuisance significative pour le voisinage
- Dans les secteurs concernés par le PPRi de l'Orbieu, les occupations et utilisations du sol sont soumises au règlement de PPRi
- Affouillements et excavations à ciel ouvert, à condition d'être en recul d'au moins 5 mètres de la limite du domaine public des routes départementales, distance augmentée d'1 mètre supplémentaire par mètre de profondeur de l'excavation

UC3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les voies publiques ne feront l'objet d'aucun élargissement.

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

Autant que de possible les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du gestionnaire compétent, et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de sa position, de sa configuration et de la nature et l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

Des voies sont à créer en application du L123-1-5 IV.1° du code de l'urbanisme ; elles sont reportées au plan de zonage.

UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

Eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul d'au moins 3 mètres.

Lorsque le terrain est bordé par deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors la construction sera implantée en limite de l'une, au moins de ces voies ou emprises publiques.

Le long de la RD3, les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres en recul de l'alignement de la voie à l'intérieur de l'agglomération
- à 15 mètres de l'axe de la chaussée hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 mètres.

UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

UC9 : EMPRISE AU SOL

Néant

UC10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit à l'aplomb du point le plus bas, doit être inférieure ou égale à 6m (R+1). La hauteur absolue, toutes superstructures comprises, doit être inférieure à 8m.

UC11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Façades

Les façades doivent être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les saillies sur le domaine public des routes départementales sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des limites séparatives ou de voies publiques.

L'édification de clôture est interdite sur le domaine public des routes départementales. A proximité du dit domaine, le pétitionnaire doit déposer au préalable une demande d'alignement.

Les clôtures autorisées doivent être édifiées de manière à ne pas gêner ni masquer la visibilité des usagers de la route départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages.

La hauteur totale maximale des clôtures en murs pleins est de 1,60m.

La hauteur totale maximale des clôtures en claustra et/ou doublées d'une haie vive est de 1,80m, dont mur bahut de hauteur maximale 0,80m.

Aucun autre type de clôture n'est autorisé.

Toitures

Les pans de toiture seront orientés de la même façon que ceux des constructions adjacentes.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Ouvrages en saillie

Les climatiseurs, les antennes et autres installations en saillie devront être cachés à la vue.

Ouverture des portails

L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un portail coulissant, et est interdite sur l'emprise de la route départementale.

Les portes et portails doivent être en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale et permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule.

UC12 : STATIONNEMENT

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement et une place de garage couvert, clos ou non clos, par logement
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre
- Pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat : au moins une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher ouverte au public

Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

Les véhicules doivent être stationnés et stockés en dehors des voies publiques, et en particulier en dehors des routes départementales.

UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des éléments remarquables sont à protéger en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme ; ils sont reportés au plan de zonage et règlementés au titre VI. « éléments protégés ».

Des terrains cultivés inconstructibles sont aussi identifiés en application du L123-1-5 III.5° ; ils sont reportés au plan de zonage.

UC14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

UC15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

CHAPITRE 1 : Zone AUa

CARACTERE DE LA ZONE

C'est un secteur destiné à recevoir principalement de l'habitat pavillonnaire, en opérations individuelles, qui complètera l'urbanisation actuelle le long du chemin de Narbonne et derrière la cave coopérative.

La zone n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.

AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- stationnement ou installation d'habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs ou caravane.

AUA2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération de construction ne peut être autorisée que sous réserve de la mise en service d'une nouvelle station d'épuration de capacité suffisante et conforme aux normes environnementales en vigueur.

AUA3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

Des voies sont à conserver en application du L123-1-5 IV.1° du code de l'urbanisme ; elles sont reportées au plan de zonage.

Les voiries respecteront les principes énoncés dans les OAP correspondantes.

AUA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique de raccordement dûment démontrée, une installation individuelle peut être autorisée.

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

AUA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU)

AUA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

AUA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

AUA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les toits-terrasses sont autorisés.

AUA 12 : STATIONNEMENT

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement et une place de garage couvert, clos ou non clos, par logement
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre
- Pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat : au moins une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher ouverte au public

Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

AUA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

AUA 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

AUA15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 2 : Zone AUb

CARACTERE DE LA ZONE

C'est un secteur destiné à recevoir une urbanisation mixte mêlant habitat, services (commerces, bureaux, artisanat, hébergements hôteliers), jardins familiaux et espaces ouverts au public. Elle comprend 3 secteurs :

- **AUb1** en rive gauche du ruisseau, sera aménagé en une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.
- **AUb2** en rive droite comprend une large bande inondable qui sera aménagée en espace public ouvert selon les principes de l'Orientation d'Aménagement de Programmation correspondante, et de l'habitat en opération d'ensemble
- **AUb3**, au sud du village, recevra une seule opération d'ensemble pour la construction de logements

L'aménagement des différents secteurs respectera les principes imposés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

Dans le secteur AUb1 un phasage est prévu par l'OAP en 3 étapes successives. Le tracé du découpage n'est qu'indicatif, mais il est imposé d'aménager au moins 40% de l'assiette en espaces libres, qui pourront être conçus sur les terrains inondables. Chaque tranche devra comporter une surface inondable équivalente à celle non inondable.

La zone (secteurs AUb1 et AUb2) est concernée par le PPRi de l'Orbieu approuvé le 01 décembre 2004 par arrêté préfectoral n°2004-11-3223, valant servitude d'utilité publique PM1.

Elle comprend aussi plusieurs éléments remarquables protégés en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme, dont le règlement est édicté au titre VI : Eléments protégés

AUb1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- Stationnement ou installation d'habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs ou caravane.

AUb 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les travaux ou opérations autorisées doivent être compatibles avec les principes imposés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Toute opération de construction ne peut être autorisée que sous réserve de la mise en service d'une nouvelle station d'épuration de capacité suffisante et conforme aux normes environnementales en vigueur.

AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

La voirie de desserte et les chemins piétons de ce nouveau quartier respecteront les principes imposés par l'OAP correspondante.

Des voies sont à conserver ou à créer en application du L123-1-5 IV.1° du code de l'urbanisme ; elles sont reportées au plan de zonage et mentionnés au « titre VI Elements protégés » du présent règlement.

AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AUB1, les constructions seront implantées à l'alignement du chemin de Narbonne de façon à créer un front de rue.

Dans le secteur AUB2, le long de la RD3, les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'axe de la chaussée.

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

AUB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

AUB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction, mesurée à l'acrotère à l'aplomb du point le plus bas, doit être inférieure ou égale à 6m (R+1). La hauteur absolue, toutes superstructures comprises, doit être inférieure à 8m.

AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère rural du village ni à la qualité du paysage.

Toitures

Dans le secteur AUB1 les façades seront orientés selon les principes de l'OAP n°1.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des limites séparatives ou de voies publiques.

La hauteur totale maximale des clôtures en murs pleins est de 1,60m.

La hauteur totale maximale des clôtures en claustra et/ou doublées d'une haie vive est de 1,80m, dont mur bahut de hauteur maximale 0,80m.

Aucun autre type de clôture n'est autorisé.

AUB 12 : STATIONNEMENT

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement et une place de garage couvert, clos ou non clos, par logement
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre
- Pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat : au moins une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher ouverte au public

Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

AUB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur AUb1 les espaces libres occuperont au moins 50% de l'assiette de l'opération.

Des éléments remarquables sont à protéger en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme ; ils sont reportés au plan de zonage et règlementés au titre VI. « éléments protégés ».

Des terrains cultivés inconstructibles sont aussi identifiés en application du L123-1-5 III.5° ; ils sont reportés au plan de zonage.

AUB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions seront conçues selon les principes bioclimatiques.

AUB 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 3 : Zone AUc

CARACTERE DE LA ZONE

C'est un secteur destiné à recevoir principalement des équipements publics, pour l'aménagement d'une coulée verte multi-fonctionnelle sur les rives du ruisseau de Tournissan.

Elle doit être aménagée selon les principes énoncés par l'OAP correspondante.

La zone est concernée par le PPRi de l'Orbieu approuvé le 01 décembre 2004 par arrêté préfectoral n°2004-11-3223, valant servitude d'utilité publique PM1.

AUc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'habitation
- Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Constructions et installations à usage de bureaux
- Constructions et installations à usage d'artisanat
- Constructions et installations à usage d'industrie
- Constructions et installations à usage agricole ou forestier
- Entrepôts
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- Stationnement ou installation d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs ou caravanes

AUc2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les principes de l'OAP correspondante.

Toute opération de construction ne peut être autorisée que sous réserve de la mise en service d'une nouvelle station d'épuration de capacité suffisante et conforme aux normes environnementales en vigueur.

AUC3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

Les voiries respecteront les principes énoncés dans les OAP correspondantes.

AUC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La zone n'autorise pas de construction.

AUC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

AUC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

AUC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les installations doivent assurer une intégration qualitative dans leur environnement.

AUC 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement seront aménagées conformément aux principes énoncés par l'OAP correspondante.

Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations seront conformes aux principes énoncés par l'OAP correspondante.

Des éléments remarquables sont à protéger en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme ; ils sont reportés au plan de zonage et règlementés au titre VI. « éléments protégés ».

AUC 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

AUC15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 4 : Zone AUe

CARACTERE DE LA ZONE

C'est un secteur destiné à recevoir une zone d'activités artisanales, commerciales et industrielles, pour l'installation des professionnels qui ne trouvent pas dans le tissu dense du village de locaux adaptés à leur activité.

La zone n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.

AUe1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'habitation
- Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Constructions et installations à usage agricole ou forestier
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- Stationnement ou installation de plus d'une habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs ou caravane par unité foncière.

Toute opération de construction ne peut être autorisée que sous réserve de la mise en service d'une nouvelle station d'épuration de capacité suffisante et conforme aux normes environnementales en vigueur.

AUe 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

La voirie de desserte de cette future zone artisanale respectera les principes imposés par l'OAP correspondante.

AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

AUE 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les toits-terrasses sont autorisés.

AUE 12 : STATIONNEMENT

Doivent être aménagées pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie : au moins une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher ouverte au public.
Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

AUE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

AUE 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 5 : Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

L'urbanisation de la zone est différée. Elle ne pourra être ouverte que quand les zones AUb seront aménagées à 80%.

L'urbanisation ne sera possible qu'après procédure d'évolution du PLU, avec écriture d'un règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programation.

La zone n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.

2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites jusqu'à approbation d'une procédure d'évolution du PLU pour ouverture à l'urbanisation.

CHAPITRE 6 : Zone 2AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUe est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme une zone artisanale, pour l'installation des professionnels qui ne trouvent pas dans le tissu dense du village de locaux adaptés à leur activité.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après le réaménagement adéquat de la jonction entre la voie de desserte prévue par l'OAP n°3 « Secteur Sud » et la RD323 (route de Talairan)

La zone n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique.

2AUe1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'habitation
- Dépôts de matériaux ou de déchets
- Stationnement ou installation de plus d'une habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs ou caravane par unité foncière.

2AUe 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à la condition du réaménagement préalable de la jonction entre la voie de desserte prévue par l'OAP n°3 « Secteur Sud » et la RD323 (route de Talairan)

Toute opération de construction ne peut être autorisée que sous réserve de la mise en service d'une nouvelle station d'épuration de capacité suffisante et conforme aux normes environnementales en vigueur.

2AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

La voirie de desserte de cette future zone artisanale respectera les principes imposés par l'OAP correspondante.

2AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

2AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

2AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

2AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

2AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

2AUE 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

2AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

2AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les toits-terrasses sont autorisés.

2AUE 12 : STATIONNEMENT

Doivent être aménagées pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie : au moins une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher ouverte au public. Toutes les aires de stationnement doivent être perméables.

2AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

2AUE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

2AUE 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE IV. Dispositions applicables aux zones Agricoles

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **A sans indice** est la zone agricole « standard » limitant la constructibilité aux besoins des exploitants.
- **Ap** est strictement inconstructible pour la protection de la qualité paysagère du sillon de plaine. Cette règle servira aussi l'économie du foncier sur les terres à meilleur potentiel, en vue d'un futur redéploiement de l'activité agricole
- **Ae** est destiné à l'installation d'un éleveur sur la commune. Le secteur réduit à une parcelle unique desservie par les réseaux, est constructible pour les bâtiments d'exploitation et éventuellement l'habitation d'un exploitant
- **Ah** est occupé par un caveau de vente vinicole ; la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation et éventuellement de l'habitation de l'exploitant y est autorisée (au titre de l'article L123-1-5 II.6° du code de l'urbanisme)

La zone est concernée par le PPRi de l'Orbieu approuvé le 01 décembre 2004 par arrêté préfectoral n°2004-11-3223, valant servitude d'utilité publique PM1.

Elle comprend aussi un bâtiment remarquable (la métairie de Terre Rouge) identifié au plan de zonage, qui pourra faire l'objet de changement de destination ou d'extension limitée, dans les conditions prévues par l'article L123-1-5 II.6° du code de l'urbanisme.

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

En Ap toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif, dont l'extension du cimetière communal ainsi que de l'aire de stationnement et de l'accès qui y sont associés.

Rappel : Les dépôts, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisir font partie des occupations du sol ainsi interdites.

A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient 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.

Sont également autorisés les remblaiements, affouillements et exhaussements sous réserves qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol par ailleurs autorisée

La métairie de Terre Rouge, identifiée au plan de zonage comme bâtiment remarquable, peut faire l'objet :

- d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre la possibilité d'un retour à une destination agricole
- d'une extension limitée, c'est-à-dire d'au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de ce PLU

En A sans indice sont autorisées

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole

En Ae sont autorisées

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions à usage d'habitation, sous la double réserve qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation

En Ah sont autorisées

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être en continuité des bâtiments existants
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être en continuité des bâtiments existants

A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être

- soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires
- soit équipée d'une installation autonome d'alimentation en eau potable conforme aux normes sanitaires

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées

- soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- soit vers une installation de traitement autonome

Les eaux usées et résiduaires ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.

Les eaux usées industrielles et les effluents agricoles sont subordonnés à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Dans les secteurs A sans indice, Ae et Ah où des constructions peuvent être autorisées selon les conditions fixées à l'article A2, et dans le cas où il pré-existe un bâtiment sur l'unité foncière, les bâtiments devront être édifiés dans la continuité de celui-ci.

A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

A 12 : STATIONNEMENT

Néant

A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des éléments remarquables sont à protéger en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme ; ils sont reportés au plan de zonage et règlementés au titre VI. « éléments protégés ».

A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

A 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE V. Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est composée des sites boisés qui constituent un patrimoine naturel important pour la commune.

Elle a été délimitée sur la base de l'occupation des sols en 2014.

Elle est à protéger en raison de la qualité paysagère des sites, et de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- le massif des Crémades
- le bois de Brugnès
- le bois de Taillepas

Le secteur Nj identifie les jardins vivriers.

Le secteur Np identifie les zones naturelles sur lesquelles les constructions seront limitées le plus possible, en raison des enjeux importants qui les caractérisent.

La zone est concernée par le PPRi de l'Orbieu approuvé le 01 décembre 2004 par arrêté préfectoral n°2004-11-3223, valant servitude d'utilité publique PM1.

Elle comprend aussi plusieurs éléments remarquables protégés en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme, dont le règlement est édicté au titre VI : Elements protégés

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

Rappel : Les dépôts, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisir font partie des occupations du sol ainsi interdites.

N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur N sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et équipements de type parc photovoltaïque, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nj sont autorisés les abris de jardin sous réserve de créer une surface de plancher totale inférieure à 20m², sans dispense des autorisations d'urbanisme nécessaires :

- déclaration de travaux si le terrain supporte déjà un bâtiment
- permis de construire si le terrain est nu

N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies et accès respecteront les caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- 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%

La zone est concernée par des voies à protéger identifiées au plan de zonage :

- le sentier Francis de Lastenouse
- le chemin de la Roche trouée

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Pluvial

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des équipements conformes aux prescriptions départementales en vigueur, et proportionnés au niveau de risque encouru.

En secteur N, dans le cas d'aménagements d'équipements photovoltaïques, une réserve d'eau minimale par hectare de parc, allouée à la défense incendie, doit être établie à l'intérieur du périmètre clos, en conformité avec les préconisations du SDIS et à joindre au Permis de Construire ; une canalisation et une borne d'incendie, elle-même située hors clôture et accessible aux services publics de sécurité et de lutte contre les incendies, doivent également être implantées.

N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres à partir des crêtes des berges des cours d'eau.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Néant

N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardins autorisés doit être inférieure à 3 mètres au faîtage.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures grillagées et végétalisées sont autorisées dans tous les secteurs, et ne devront pas excéder une hauteur de 2,50m

N 12 : STATIONNEMENT

Néant

N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des éléments remarquables sont à protéger en application du L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme ; ils sont reportés au plan de zonage et règlementés au titre VI. « éléments protégés ».

N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

N 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE VI. Éléments protégés

(CU L123-1-5)

Les éléments suivants sont soit :



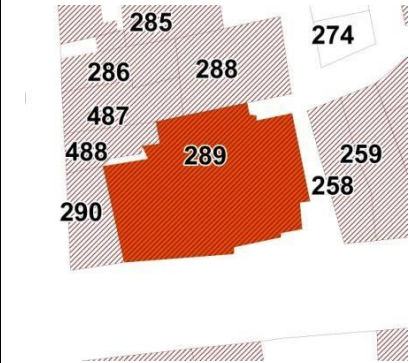


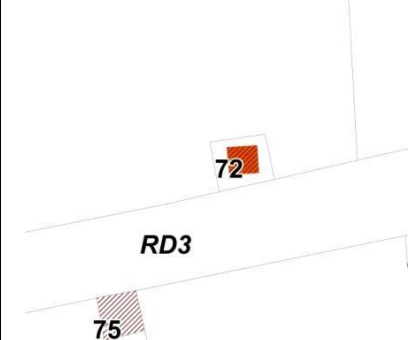
- à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques)
- des voies de circulation à conserver ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement de ces éléments et espaces est interdit. Les dépôts, affouillements et exhaussements y sont également interdits.



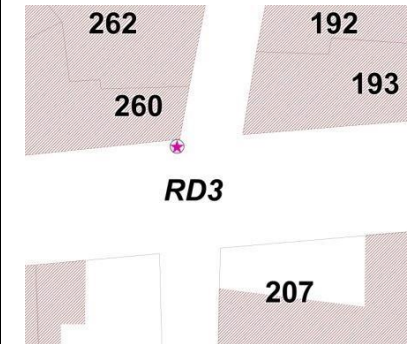

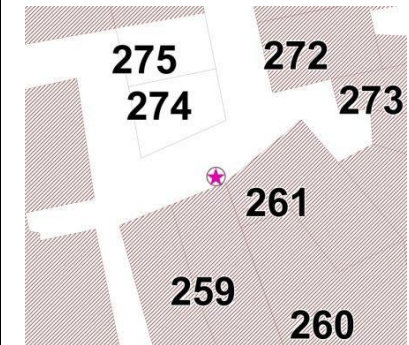
D'autre part en application de l'article R421-17d du code de l'urbanisme, tout projet dans ces espaces est soumis à déclaration préalable.


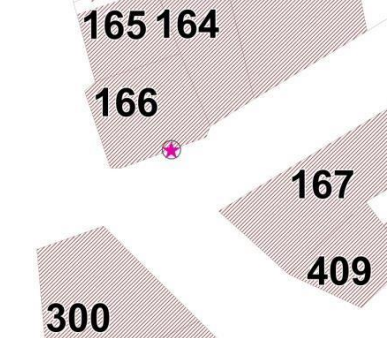


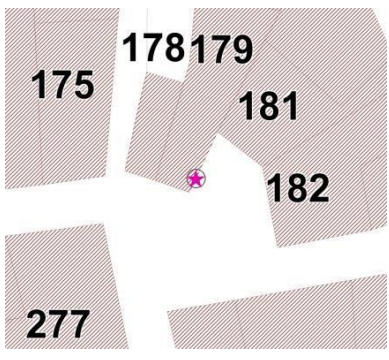

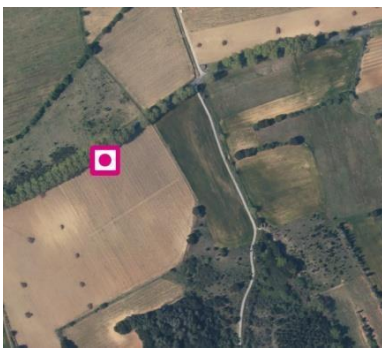
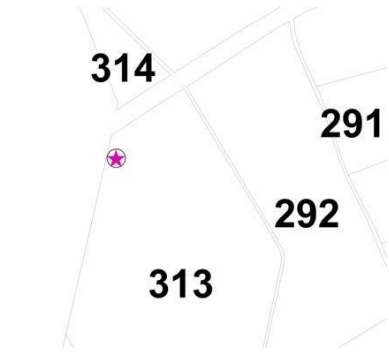
MONUMENTS


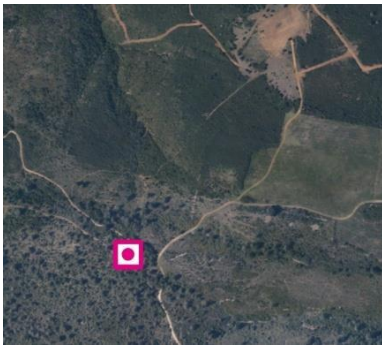
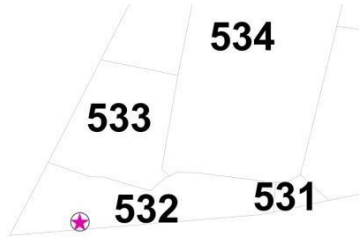

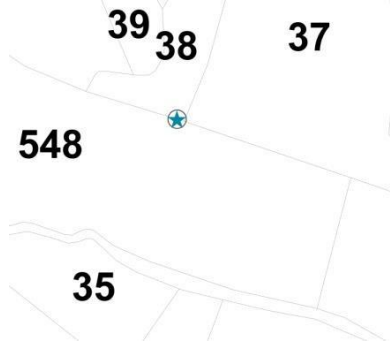

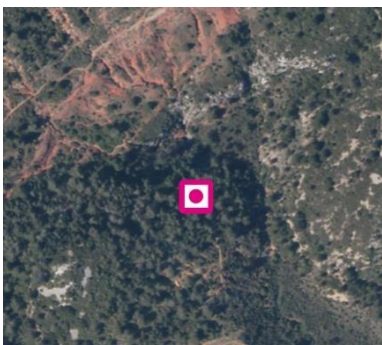
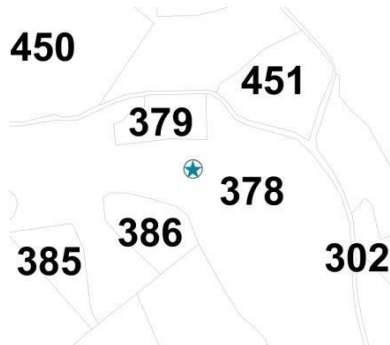
Dénomination	Parcelle	
Le château et sa porte	parcelle 499 (cadastre 2004)	
		
La chapelle Saint-Roch	parcelle 374 (cadastre 2004)	
		
Le pigeonnier du château	parcelle 449 (cadastre 2004)	
		

Dénomination		Parcelle
L'église		parcelle 289 (cadastre 2004)
		
Le caveau Laviaille		parcelle 72 (cadastre 2004)
		

PATRIMOINE VERNACULAIRE


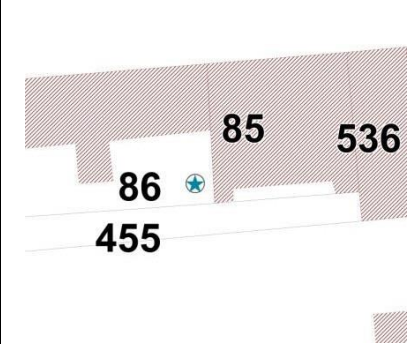


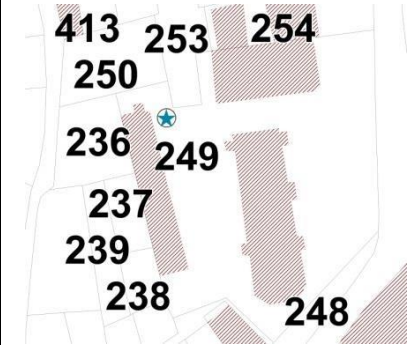


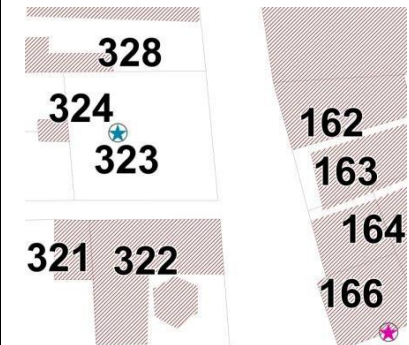

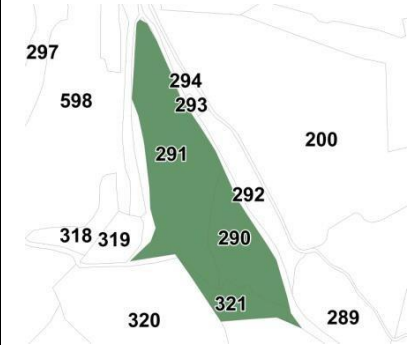
Dénomination		Parcelle
Les fontaines		parcelles 260, 259 et 166 (cadastre 2004)
		
		


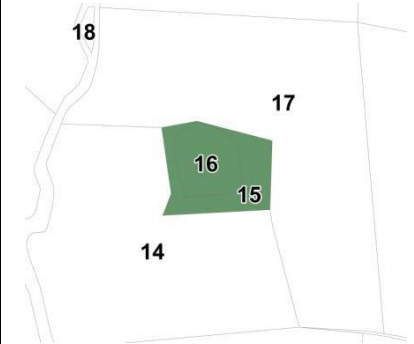

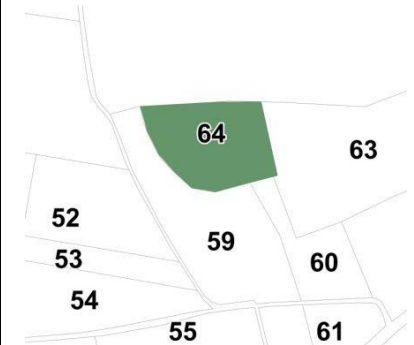


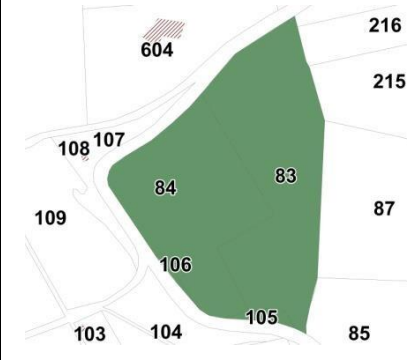


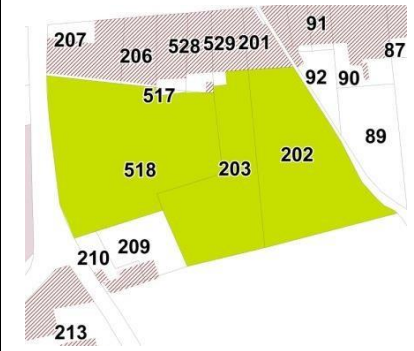
		
L'ancienne pompe		parcelle 179 (cadastre 2004)
		
La croix de la mission		Cadastre 2014
Le menhir de la pierre droite		parcelle 313 (cadastre 2004)
		

Le menhir des Brugniès		parcelle 532 (cadastre 2004)
		
Les capitelles		parcelles 38 et 378 (cadastre 2004)
		
		



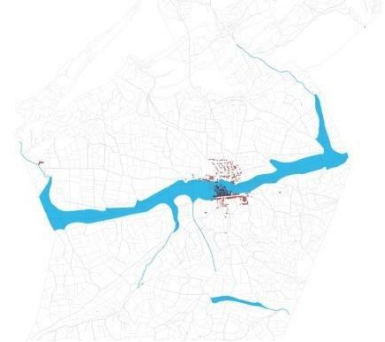

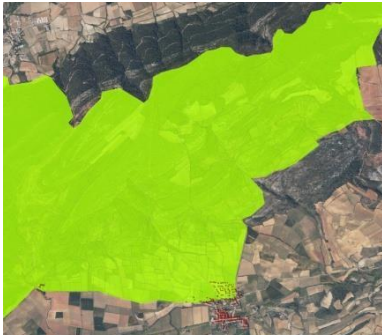
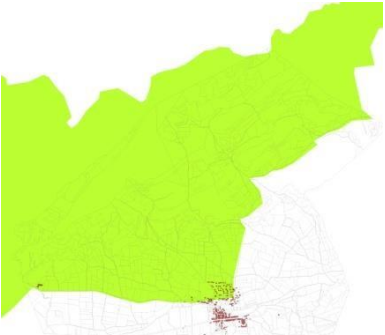
ELEMENTS DE PAYSAGE

Dénomination	Parcelle	
Les allées de platane	RD3	
		



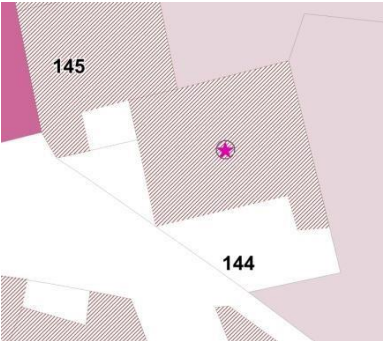
Les arbres remarquables		parcelles 86, 249 et 323 (cadastre 2004)
		
		
		
Les pins de Mary		parcelles 290, 291 et 321 (cadastre 2004)
		

La pinède de Terre Rouge		parcelles 15 et 16 (cadastre 2004)
		
Le bois de Toulza		parcelle 64 (cadastre 2004)
		
La pinède du petit bois		parcelles 83, 84, 105 et 106 (cadastre 2004)
		
Le parc		parcelles 202, 203 et 518 (cadastre 2004)
		



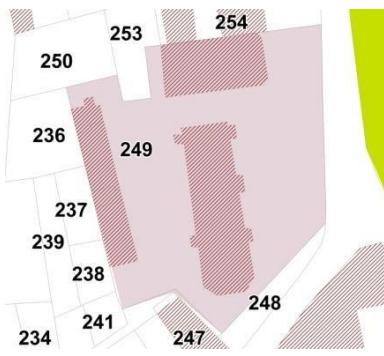
CORRIDORS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dénomination	Parcelle	
Le ruisseau et son champ d'expansion		
		
La ZPS Corbières occidentales		
		



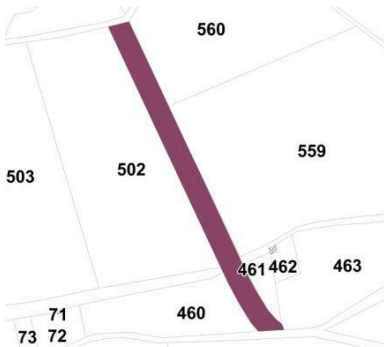
ESPACES PUBLICS

Dénomination	Parcelle	
Les ateliers municipaux	parcelle 144 (cadastre 2004)	
		
La place des fêtes	parcelles 396, 397, 141, 142 et 143 (cadastre 2004)	








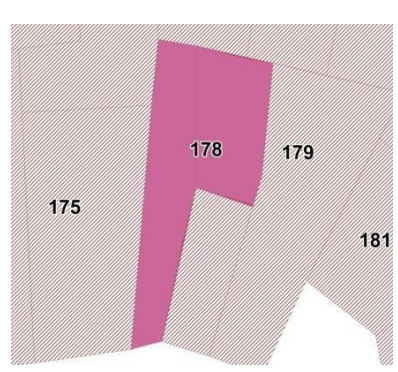
L'école et sa cour		parcelle 249 (cadastre 2004)
		

VOIRIE A CREER




Dénomination	Parcelle	
Voie carrossable + voie douce + passage à gué	parcelle 502 (cadastre 2004)	
		

VOIRIE A CONSERVER

Dénomination	Parcelle	
La traverse du château		
		

Le trou de Julienne		parcelle 178 (cadastre 2004)
		

Le passage de la passerelle		
		

Le sentier Francis de Lasténouse		
		

Le chemin de la Roche trouée		
