

**Ville
d'Aussillon**

Modification de droit commun n°2 du PLU d'Aussillon

Pièce n°3.1 : Règlement écrit

Notification aux PPA le 23 juin 2025

Enquête publique du 25 septembre au 27 octobre 2025

Approbation le 17 décembre 2025

Table des matières

INTRODUCTION	2
TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	54
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	88
LEXIQUE	96

INTRODUCTION

1 – PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

2 – STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224- 10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour des raisons paysagères

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords ; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Aussillon.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2/1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111-2 : salubrité et sécurité publique : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations*

R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Voir aussi ordonnance n°2004 – 178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du Patrimoine, Art. L 531-14, Art. L 114-2.

R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) accès stationnement
(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2/2- Les périmètres visés à l'article R.151-52 et qui ont des effets sur l'occupation du sol (*voir annexe du PLU*).

- Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain : zones U et AU

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

- Secteurs soumis à permis de démolir :

Conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir :

- dans les zones de protection des monuments historiques,
- dans la zone UA du vieux village,
- dans la zone UE et le sous-secteur UEa, et une partie des zones UC et UCa correspondant au quartier gare,
- dans la zone UCb, quartier d'entre-deux guerres réalisé selon le plan d'extension et d'embellissement de R.E. André.

- Secteurs soumis à participations : Programme d'Aménagement d'Ensemble de la Métairie du Château et de la Métairie Basse

Dans le périmètre du PAE de la Métairie du Château et de la Métairie Basse, il peut être exigé les participations prévues en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

- Secteurs où les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable : secteur UCb

Dans le secteur UCb, les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2/3 - Les articles L.153-11, L.424-1 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2/4 - Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe 4-2 du présent dossier.

2/5 - L'article L.421-4 relatif aux opérations d'utilité publique qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme. Il est rappelé ci-après :

ARTICLE L 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

2/6 - Les règles spécifiques aux lotissements.

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du PLU et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-14). Au-delà des 10 ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.442-9.

Aucun lotissement n'a fait l'objet d'une telle demande sur le territoire de la commune d'Aussillon.

2/7 - Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU :

- La loi Montagne du 9 janvier 1985
- Les effets du Code civil, du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'Environnement.
- Les règles de recul par rapport aux infrastructures routières, au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

2/8 - Autorisations préalables

- La commune a décidé de soumettre toutes les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire communal, hormis les clôtures agricoles en zone A, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-1 et suivants et R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

3/1 - **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- la zone **UA** qui correspond au vieux village,
- la zone **UB** qui correspond à l'urbanisation dense des années 1960,
- la zone **UC** qui correspond à une urbanisation pavillonnaire avec les sous-secteurs **UCa, UCb, UCc et UCd**.
- la zone **UE** qui correspond à une zone d'activités ancienne autour de la gare et destinée au renouvellement urbain, avec le sous-secteur UEa correspondant à l'OAP « Quartier Bradford »,
- la zone **UX** qui correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles.

3/2 - **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle contenant les lettres "AU ". Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- la zone **1AU** qui correspond aux secteurs à urbaniser sous réserve d'une opération d'aménagement concernant la totalité de la zone. Elle comprend un sous-secteur 1AUa correspondant à l'OAP « Boulevard de la Maylarié » et 1AUb correspondant à l'OAP « Les Trois Fontaines ».
- les zones **2AU** qui correspondent à un futur quartier sur le secteur de la Prade et deux secteurs en extension urbaine le long de la route d'Aiguefonde, dont l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire lorsque la commune aura décidé de l'équipement, de l'aménagement et de la programmation de la zone, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et après modification du PLU.
- la zone **1AUX** qui correspond aux secteurs à urbaniser à vocation d'activités sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend à l'est 3 sous-secteurs ayant une vocation économique dédiée : **1AUXc** à vocation commerciale, **1AUXi** à vocation industrielle, **1AUXa** à vocation artisanale.
- la zone **2AUX** qui correspond à une zone d'urbanisation à plus long terme, à vocation d'activités. L'urbanisation de cette zone pourra intervenir après modification du PLU, lorsque la déviation de Saint-Alby/Aussillon sera réalisée et l'actuel emplacement réservé levé.

3/3 – **Les zones à usage agricole** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A ". Une seule zone agricole est définie au titre 4 du présent règlement :

- la zone **A** qui correspond au territoire de la plaine du Thoré dont la valeur agronomique est reconnue et qui a une vocation strictement agricole.

3/4 - **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N " Une seule zone est définie, au titre 5 du présent règlement :

- la zone **N** qui correspond aux terrains dont le caractère naturel doit être protégé ainsi qu'à l'espace forestier. Les constructions et installations à usage non agricole, situées dans la plaine du Thoré, ainsi que le bâti diffus existant sont classés en zone N.

3/5 - **Autres éléments reportés sur le plan**

- Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques du présent règlement.
- Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du présent règlement.
- Les éléments de paysage identifiés (bâti de caractère à préserver, haie bocagère et alignements d'arbres, arbre remarquable, jardins potagers et structures parcellaires) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur les documents graphiques. Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux.
- Les jardins potagers en zone urbaine à préserver au titre de l'article L.151-23 sont reportés sur les documents graphiques.
- Les périmètres dans lesquels s'applique le permis de démolir sont repérés sur les documents graphiques.
- Les zones soumises aux normes d'isolation acoustique définies par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestre figurent sur les documents graphiques.

Le plan des zones soumises au risque inondation définies par le PPRi du bassin du Thoré est également joint aux pièces graphiques du règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

4/1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4/2 - 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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...)
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

ainsi que la réalisation d'équipements publics, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

Nota : équipement public = immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L.1615-11)

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES APRÈS SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - DÉCHETS MÉNAGERS

Toute construction devra être en mesure de stocker les déchets selon le principe de collecte sélective mis en place par la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet (compétence traitement et valorisation des déchets ménagers et assimilés).

La collecte s'effectue en porte à porte pour les zones pavillonnaires et en bacs de regroupement pour l'habitat vertical ; la récupération du verre se fait par apport volontaire.

ARTICLE 8 - DÉFENSE INCENDIE

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

1 - soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau d'au moins 120 m³,
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde,
- prises d'incendie réparties en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres.

2 – soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.

Les installations telles que les fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

À défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins du service incendie.

ARTICLE 9 – DÉFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

ARTICLE 10 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Elle englobe le vieux village dans sa partie ancienne. Elle a une vocation d'habitat et de services dans laquelle les bâtiments sont et devront être construits en majorité à l'alignement et en ordre continu. La demande de permis de démolir y est instituée afin de préserver le patrimoine et d'inciter à sa réhabilitation.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les installations et constructions non compatibles avec la proximité de zones habitées, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime des autorisations en application de la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976 et de ses décrets d'application.

2 - Les caravanes isolées.

3 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.

4 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisir.

5 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses),
- les garages collectifs de caravanes.

6 Les nouvelles constructions destinées à :

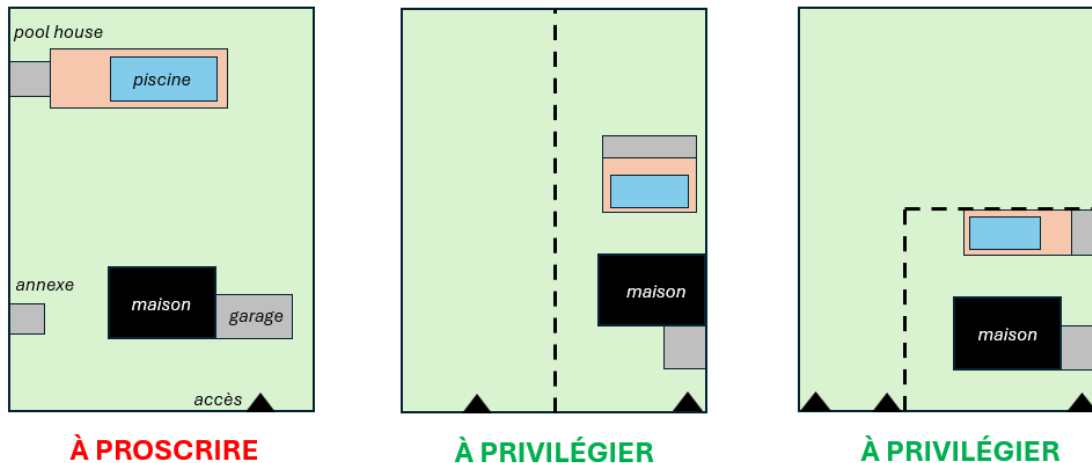
- l'industrie,
- la fonction d'entrepôts,
- l'activité agricole ou forestière.

7 - L'ouverture de carrières.

8 - Les exhaussements et affouillements de sols sauf ceux indiqués à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sous réserve des prescriptions du PPRi.
- 2- Pour les unités foncières non bâties de plus de 1500 m², les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre une densification à terme selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare (soit environ 670 m² par nouveau logement)¹, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière ou des accès.



- 3- L'aménagement ou l'extension des constructions et installations à condition :
 - que l'activité n'ait pas pour effet de générer des nuisances pour le voisinage ou l'environnement, ou de porter atteinte au site,
 - que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont rendus nécessaires pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes destinées à l'activité agricole si elles ne sont pas destinées au logement des animaux et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

¹ Si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. Exemple : pour une unité foncière de 3500 m², cela représente à terme 5,25 logements minimum : le projet déposé (pour la réalisation d'une maison individuelle) doit permettre la réalisation à terme de 4 autres logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à gêner le moins possible la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et en aucun cas leur largeur ne pourra être inférieure à 3,50 mètres. La hauteur minimale (passage sous porche par exemple) ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

3.2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, et de la protection civile.

Leur pente sera inférieure à 15%.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements seront, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre le retournement des véhicules y ayant accès et leur longueur ne devra pas excéder 100 mètres.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainance jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et de drainance. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

Les nouveaux branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Cas général :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou à créer ou à toute limite qui s'y substitue.

6.2. Cas particulier, adaptation :

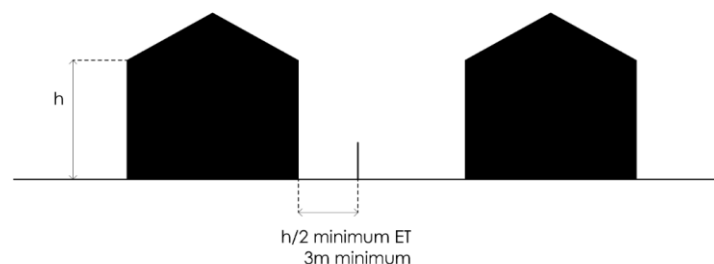
Le long du chemin de Las Cavas, un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique est admis.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celle de la plus haute des constructions situées en contiguïté ; sans jamais dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer à la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

11.1.1. Façades

Les façades seront enduites, en respectant :

- la composition, le rythme, et les façons d'encadrement des percements ou tout autre élément de décor (moultures, corniches, chaînage, etc.),
- les matériaux d'origine et leur traitement (un enduit à la chaux lissé, un badigeon à la chaux seront compatibles avec une façade de briques et pierres hourdées à la chaux),
- les proportions des ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

11.1.2. Couleurs

Les couleurs devront respecter la palette des couleurs locales.

11.1.3. Matériaux

Les matériaux utilisés respecteront les matériaux d'origine.

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant. Toutefois, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un matériau autre pourra être toléré pour obtenir un ensemble harmonieux sauf s'il s'agit de plaques de fibres ciment ou de couverture en bac acier.

11.1.4. Gabarit des toitures

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Dans le périmètre annexé au Plan Local d'Urbanisme et dans lequel l'article L.111-6-2 ne s'applique pas, les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles se situent sur une seule pente de la toiture et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Les toitures-terrasses devront s'intégrer dans le volume des toitures, plusieurs rangées de tuiles devront être maintenues entre l'égout du toit et la terrasse afin de conserver une continuité avec la façade et la génoise. La pente générale du ou des autres côtés de la toiture sera comprise entre 30 et 40%.

Les réseaux techniques situés sur les toitures-terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.1.5. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

11. 2. Aménagement des abords

11.2.1. Clôtures

• Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

• Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, sans soubassement.

11.2.2. Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m² et pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 40 m².

Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnements devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette, elles pourront être réalisées à moins de 200 mètres, soit sur une autre parcelle privée soit dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Espaces libres, aires de jeux

Les espaces libres devront être aménagés en respectant les dispositions suivantes :

- sur les terrains en pente, des terrasses avec murets de soutènement devront être réalisées dans le but de retenir les terres. Leur traitement devra assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement,
- les parties jardinées devront être plantées,
- les haies naturelles sont à préserver. Les nouvelles haies devront prévoir des essences mélangées.

13.2. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect de la palette végétale locale.

Les essences seront rustiques et adaptées au climat local, par exemple :

- arbustes : noisetier, viornes, etc.
- arbres : feuillus type tilleul, etc.

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont à conserver, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Elle englobe l'ensemble du quartier de La Falgalarié. C'est une zone d'urbanisation récente à forte densité où l'habitat domine.

Pour éviter une sur-occupation des petites parcelles, et pour tenir compte des évolutions des modes de vie et d'habiter, une seule construction isolée en plus de la construction principale est autorisée sous condition.

Les jardins potagers, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger et inconstructibles.

Dans la zone UB, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié au boulevard du Thoré, à l'avenue de la Montagne Noire et à l'avenue de Toulouse doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les installations et constructions non compatibles avec la proximité de zones habitées, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime des autorisations en application de la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976 et de ses décrets d'application.

2 - Les caravanes isolées.

3 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.

4 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.

5 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses),
- les garages collectifs de caravanes.

6 - Les nouvelles constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'activité agricole ou forestière.

7 - L'ouverture de carrières.

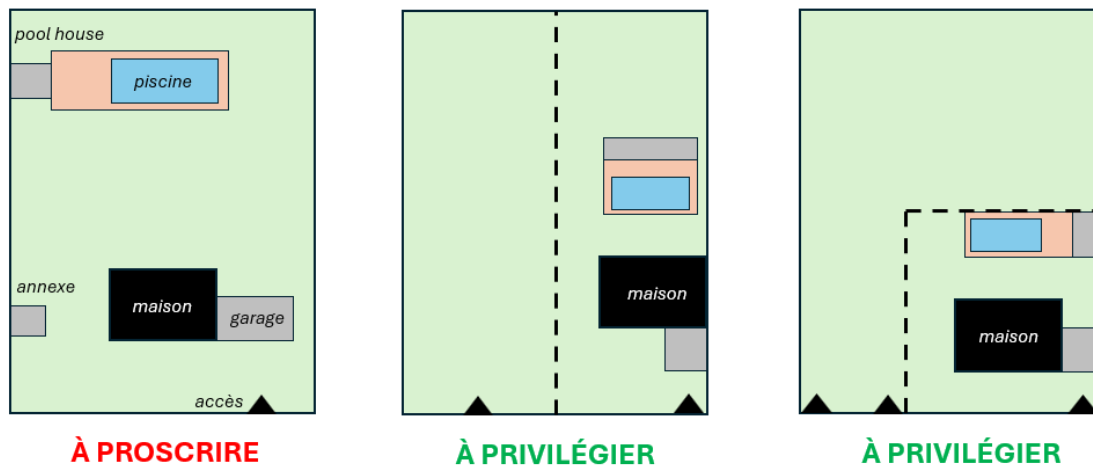
8 - Les exhaussements et affouillements de sols sauf ceux indiqués à l'article UB 2.

9 - Toutes constructions dans les jardins potagers à protéger au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres, sont autorisées sous réserve du respect des normes d'isolation acoustique.

2- Pour les unités foncières non bâties de plus de 1500 m², les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre une densification à terme selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare (soit environ 670 m² par nouveau logement)², sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière ou des accès.



3 - L'aménagement ou l'extension des constructions et installations à condition :

- que l'activité n'ait pas pour effet de générer des nuisances pour le voisinage ou l'environnement, ou de porter atteinte au site,
- que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

4 - La création de nouvelles installations classées destinées au commerce ou à l'artisanat à condition :

- qu'elles soient rendues nécessaires par les installations existantes ou qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être requis pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Les annexes (bâtiment distinct d'un bâtiment principal et mesurant moins de 10 m² de Surface de Plancher de Construction) des constructions destinées à l'habitation à raison d'une seule construction isolée par unité foncière.

7- Les entrepôts isolés sans commerce ou atelier à condition qu'ils n'excèdent pas 200 m².

² Si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. Exemple : pour une unité foncière de 3500 m², cela représente à terme 5,25 logements minimum : le projet déposé (pour la réalisation d'une maison individuelle) doit permettre la réalisation à terme de 4 autres logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1 Accès

Cas général :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à gêner le moins possible la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

Cas particulier :

La création de nouveaux accès sur le boulevard du Thoré est interdite.

3. 2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements seront, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre le retournement des véhicules y ayant accès et leur longueur ne devra pas excéder 50 mètres.

Adaptation possible aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et de drainage. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

Les nouveaux branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cas général :

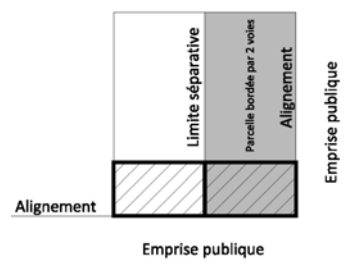
Toute construction doit être implantée :

- soit pour tous ses niveaux à l'alignement des constructions existantes si celui-ci peut être défini,
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou à toute limite qui s'y substitue.

Cas particulier :

Lorsqu'une unité foncière est bordée par au moins deux voies et/ou emprises publiques existantes dont une avec un alignement de constructions existantes défini et l'autre non, l'extension du bâtiment principal existant est autorisée jusqu'à l'alignement de la voie et/ou emprises publiques ne comportant pas d'alignement de constructions existantes. Les extensions doivent être réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Implantation à l'alignement des constructions existantes et jusqu'à l'alignement ne comportant pas de construction



Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

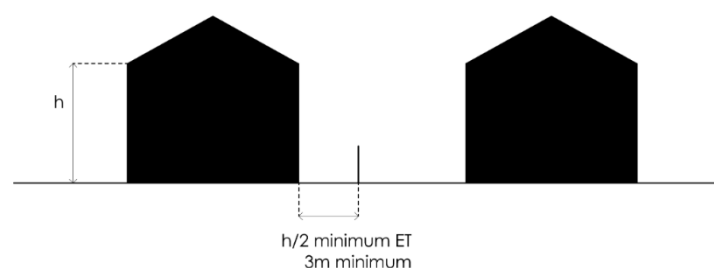
Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Cas général

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, s'il existe déjà une construction en limite et sans dépasser la hauteur de cette construction.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



7.2. Annexes

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur respecte la norme ci-après : une hauteur maximale de 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère. Sinon, elles seront implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Adaptation possible aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée depuis le terrain naturel ne devra pas excéder :

- constructions à usage d'habitation : 9 mètres à l'égout du toit sans dépasser, pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur de la construction mitoyenne implantée sur la même limite ;
- annexes : 3,5 mètres au faîtage, 3 mètres à l'acrotère.
- autres constructions : 10 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Aspect extérieur des constructions

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tous les bâtiments d'une même unité foncière s'harmoniseront entre eux. La maison d'habitation étant la référence.

11.1.1. Matériaux

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant. Toutefois, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un matériau autre pourra être toléré pour obtenir un ensemble harmonieux sauf s'il s'agit de plaques de fibres ciment. Pour les vérandas, l'utilisation de matériaux transparents est admise.

11.1.2. Gabarit des toitures

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les réseaux techniques situés sur les toitures-terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.)

sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.1.3. Traitement du volume général

Pour les constructions individuelles, les garages et extensions devront obligatoirement être compris dans le volume des bâtiments d'habitations, à l'exception des annexes autorisés sous condition à l'article UB2.

11.1.4. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et avec la mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

11.2. Aménagement des abords

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
 - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
 - soit par une haie vive ;
 - soit par un grillage, sans soubassement.
-

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ce nombre est ramené à 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activités (artisanat, bureaux, services...) de plus de 200 m² de Surface de Plancher de Construction :

- 1 place de stationnement pour 2 emplois ou par tranche de 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les autres établissements :

- Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur usage. Il pourra être exigé : 1 place pour 2 emplois ou 1 place par 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 sont inconstructibles.

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UC correspond à la zone qui s'est développée essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire, généralement discontinu et en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Le permis de démolir est institué dans la zone UCb et sur une partie des zones UC et UCa.

Le parc de la ferme de la Rougearié et l'alignement d'arbres de l'allée qui y mène sont repérés au plan de zonage comme éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

La zone UC comporte 4 secteurs :

- UCa qui concerne les quartiers les plus anciens et/ou les plus denses, en alignement sur les avenues de Toulouse et du Maréchal Foch, en extension du village. Une partie du secteur UCa est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre de protection de l'église de Bonnacouse) et le permis de démolir est institué dans la zone de protection du monument historique.
- UCb qui concerne une partie du quartier réalisé selon le plan d'extension et d'embellissement de 1928/1930 de R. E. André. Il se caractérise par de grandes parcelles avec des jardins composés et des villas caractéristiques de cette époque, généralement construites en cœur de parcelle. Dans ce secteur, afin de préserver les jardins et les bâtiments caractéristiques de cette époque, les divisions foncières feront l'objet de déclaration préalable et le permis de démolir est institué. Les jardins les plus représentatifs ont été identifiés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Une partie du secteur UCb est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. servitudes en annexes*).
- UCc qui correspond au lotissement communal du village (dont extension) et à la partie du lotissement de Bonnacombe située sur Aussillon.
- UCd qui correspond à une partie du lotissement de la rue Voltaire et dans lequel la hauteur est limitée à 4 mètres sous sablière.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié à l'avenue de la Montagne Noire, aux allées des Auques, à l'avenue de Toulouse, à la RD 612, à la RN 112 et aux RD 53/RD 118 doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

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

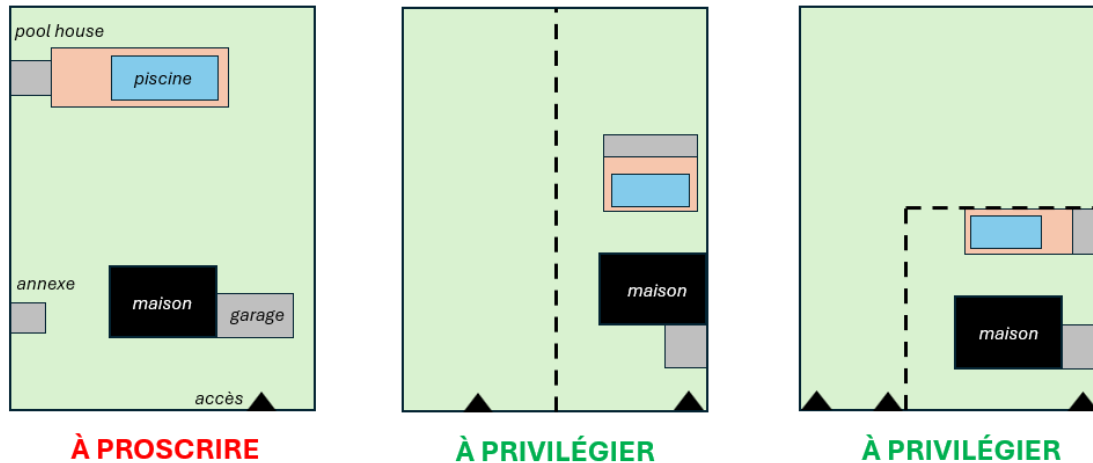
ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les installations et constructions non compatibles avec la proximité de zones habitées notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime des autorisations en application de la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976 et de ses décrets d'application.
 - 2 - Les bâtiments destinés aux activités industrielles.
 - 3 - Les caravanes isolées.
 - 4 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.
 - 5 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.
 - 6 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses),
 - les garages collectifs de caravanes,
 - 7 - secteurs UC, UCa et UCd : les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
 - secteur UCb : les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole ou forestière ou à un entrepôt sans commerce,
- Toutes constructions hors annexes (bâtiment distinct d'un bâtiment principal et mesurant moins de 20 m² de Surface de Plancher de Construction) dans les jardins et parcs repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23.
- secteur UCc : les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière, les constructions ou installations nouvelles, ainsi que les changements de destination des constructions ou installations existantes qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 8 - L'ouverture de carrières.
 - 9 - Les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux indiqués à l'article UC 2.
 - 10- Toute construction dans les jardins potagers à protéger au titre de l'article L.151-23.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sous réserve des prescriptions du PPRI.

2 Pour les unités foncières non bâties de plus de 1500 m², les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre une densification à terme selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare (soit environ 670 m² par nouveau logement)³, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière ou des accès.



3 - Les constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres qui doivent tenir compte du respect des normes d'isolation acoustiques.

4 - L'aménagement ou l'extension des constructions et installations à condition :

- que l'activité n'ait pas pour effet de générer des nuisances pour le voisinage ou l'environnement, ou de porter atteinte au site,
- que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

5 - Dans les secteurs UC, UCa, UCb et UCd, les nouvelles constructions destinées au commerce ou l'artisanat, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6 - Dans les secteurs UC, UCa et UCd, les entrepôts isolés sans commerce ou sur la même unité foncière qu'une autre construction, à condition qu'ils n'excèdent pas :

- 100 m² de surface de plancher dans le secteur UCa,
- 200 m² de surface de plancher dans le secteur UC.

7 - Dans le secteur UCb, les annexes (bâtiment distinct d'un bâtiment principal et mesurant moins de 20 m² de Surface de Plancher de Construction) des constructions destinées à l'habitation à raison de deux constructions isolées par unité foncière.

8 - Dans le secteur UCc, les locaux destinés à l'exercice des professions libérales et commerciales, à condition que pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités relevant desdites professions soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

9 - Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont rendus nécessaires pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

³ Si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. Exemple : pour une unité foncière de 3500 m², cela représente à terme 5,25 logements minimum : le projet déposé (pour la réalisation d'une maison individuelle) doit permettre la réalisation à terme de 4 autres logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1. Accès

Cas général :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à gêner le moins possible la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

Cas particulier :

Les accès de véhicules sur le boulevard du Thoré, la RN 112 (ancienne RD 621) et la RD 53/ RD 118 sont interdits pour des raisons de sécurité lorsque l'accès est possible par une autre voie.

3. 2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements seront, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre le retournement des véhicules y ayant accès et leur longueur ne devra pas excéder 100 mètres.

Adaptation possible pour les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainance jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et de drainance. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

Les nouveaux branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans les secteurs UC et UCd :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 53 : en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération,
- par rapport aux autres voies : soit pour tous ses niveaux à l'alignement des constructions existantes si celui-ci peut être défini, soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou à toute limite qui s'y substitue.

Dans le secteur UCa :

- Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou à toute limite qui s'y substitue.

Dans le secteur UCb et UCc :

- Toute construction doit respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou à toute limite qui s'y substitue. Lorsqu'il s'agit d'un cheminement piéton (autre que les trottoirs), le recul minimal peut-être de 3 mètres par rapport à l'alignement de celui-ci.

Adaptations :

Des adaptations sont possibles dans tous les secteurs dans le cas d'extension d'une construction existante à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ainsi que pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UC :

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres

Dans le secteur UCd :

- Limites latérales aboutissant aux voies

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres

- Limites de fond de parcelles (limites communes avec les parcelles bâties donnant sur la rue du Champ de Mai)

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum.

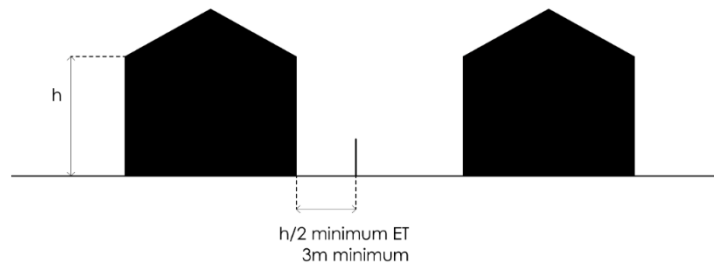
Toutefois, les abris de jardin de 5 m² maximum d'emprise au sol peuvent s'implanter en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites de fond de parcelles si leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,5 mètres.

Dans le secteur UCa :

- Limites latérales aboutissant aux voies

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



- Limites de fond de parcelles

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter en recul de 3 mètres minimum.

Toutefois, les annexes peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres, ou 3 mètres à l'acrotère, sur cette limite.

Dans le secteur UCb :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.

L'annexe d'un bâtiment destiné à l'habitation peut s'implanter en limite séparative :

- si sa hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres au faîtage, ou 3 mètres à l'acrotère, sur cette limite.
- sous réserve qu'il n'y ait pas d'autres constructions annexes déjà implantées en limite séparative sur la même unité foncière.

Dans le secteur UCc :

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.

Adaptation possible pour les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Adaptation possible pour les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UC, UCa et UCd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions destinées à l'artisanat : 80 % de la superficie de l'unité foncière,
- pour les autres constructions : non réglementé.

Dans le secteur UCb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UCc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UC, UCa, UCb :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 10 mètres.

Cas particulier :

La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UCd :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 4 mètres.

Cas particulier :

La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UCc, la hauteur des constructions hors tout, à partir du terrain naturel non remanié ne doit pas excéder 12,50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Aspect extérieur

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tous les bâtiments d'une même unité foncière s'harmoniseront entre eux. La maison d'habitation étant la référence.

11.1.1. Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant. Toutefois, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un matériau autre pourra être toléré pour obtenir un ensemble harmonieux sauf s'il s'agit de plaques de fibres ciment. Pour les vérandas, l'utilisation de matériaux transparents est admise.

11.1.2. Gabarit des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le périmètre annexé au Plan Local d'Urbanisme et dans lequel l'article L.111-6-2 ne s'applique pas, les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles se situent sur une seule pente de la toiture et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Les toitures-terrasses devront s'intégrer dans le volume des toitures, plusieurs rangées de tuiles devront être maintenues entre l'égout du toit et la terrasse afin de conserver une continuité avec la façade et la génoise. La pente générale du ou des autres côtés de la toiture sera comprise entre 30 et 40%.

Les réseaux techniques situés sur les toitures-terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Dans le secteur UCc, les toitures auront si possible le faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie. Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

Les toitures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant.

11.1.3. Traitement du volume général

Dans le secteur UCc, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

11.1.4. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

11.2. Aménagement des abords

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, sans soubassement.

11.2.2 Équipements sportifs : les règles de hauteur et de traitement ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements sportifs.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre minimal d'emplacements pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement, sauf dispositions contraires des OAP. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ce nombre est ramené à 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activités (artisanat, bureaux, services) de plus de 200 m² de Surface de Plancher de Construction :

- 1 place de stationnement pour 2 emplois ou par tranche de 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les entrepôts commerciaux :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

Pour les autres établissements :

- Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur usage. Il pourra être exigé 1 place pour 2 emplois ou 1 place par 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Dans les secteurs UC, UCa et UCd :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le respect de la palette végétale locale : essences de type rustique et adaptées au climat local, par exemple :

- pour les arbustes : noisetiers, viornes, etc.
- pour les arbres : feuillus type tilleul, etc.

Les essences des haies devront être mélangées.

13.2. Dans le secteur UC :

Le parc de la ferme de la Rougearié, l'alignement d'arbres de l'allée qui y mène, les jardins donnant sur l'avenue de Toulouse repérés aux documents graphiques du règlement comme éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 sont à préserver. Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés soit pour des raisons de sécurité, soit dans la mesure où ils seront remplacés par des essences équivalentes.

13.3. Dans le secteur UCb :

13.3.1. Jardins repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23

Les jardins repérés au plan au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Toutefois, des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes. Les plantations existantes ne pourront être remplacées sans autorisation préalable. L'abattage des arbres persistants (cèdres, magnolias à grandes fleurs, palmiers de Chine) et des arbres à feuilles caduques les plus anciens pourra être interdit, sauf pour des raisons de sécurité.

Ces jardins ne pourront être lotis. Un plan de repérage des plantations est à annexer à toute demande d'autorisation.

13.3.2. Jardins potagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 sont inconstructibles.

13.3.3. Espaces libres / plantations

Tout espace libre non revêtu doit être planté en cohérence avec les plans des jardins des années 1930, s'ils sont connus.

Les essences utilisées se référeront à la palette suivante :

- arbustes : hortensia, lilas, arbre de Judée, camélia, buisson ardent, fatsia, oranger du Mexique, laurier cerise, palme, aucuba panaché,
- grimpants : rosier, glycine, bignone, vigne vierge, lierre commun, buisson ardent,
- arbres : tilleul (en majorité), platane commun, marronnier, magnolia rose, robinier, catalpa commun, érable à feuille de platane, bouleau blanc, cèdre (en majorité), pin pignon, pin sylvestre et cyprès de Provence.
- Les haies seront taillées et traitées avec une seule essence à choisir parmi les suivantes :
- if commun, fusain japonais, viorne-tin, laurier-palme, troène.

13.4. Dans le secteur UCc :

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Elle englobe des terrains équipés à caractère dominant d'activités industrielles, commerciales ou artisanales en partie liées à la gare et au centre de conditionnement des laines.

Ce quartier, situé autour de la gare SNCF, et en cœur d'agglomération, est également à proximité de quartiers d'habitat. La présence de quelques friches et la proximité du centre de Mazamet permettent d'envisager un réinvestissement de certains de ces locaux en logements.

Le sous-secteur UEa porte sur un périmètre de projet de renouvellement urbain et est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « Quartier Bradford »).

Le permis de démolir est institué sur cette zone, dans le but de protéger le patrimoine industriel et d'inciter à sa reconversion.

Une partie de la zone est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre de protection de la maison de la Goutine).

Dans la zone UE, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié aux allées des Auques et à l'avenue de la Montagne Noire doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les installations et constructions non compatibles avec la proximité de zones habitées notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime des autorisations en application de la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976 et de ses décrets d'application.

2 - Les caravanes isolées.

3 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.

4 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.

5 - Les installations et travaux divers définis aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses),
- les garages collectifs de caravanes.

6 Les nouvelles constructions destinées à :

- l'activité agricole ou forestière.

7 - L'ouverture de carrières.

8 - Les exhaussements et affouillements de sols sauf ceux indiqués à l'article UE 2.

9 - Les sous-destinations « industrie » et « entrepôts » dans le sous-secteur UEa.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Les constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres qui doivent s'assurer du respect des normes d'isolation acoustique.
- 2 - L'aménagement ou l'extension des constructions et installations à condition :
 - que l'activité n'ait pas pour effet de générer des nuisances pour le voisinage ou l'environnement, ou de porter atteinte au site,
 - que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 3 - La création de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de l'agglomération,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être requis pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à gêner le moins possible la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile). La hauteur minimale (passage sous porche par exemple), ne doit pas être inférieure à 3,50 mètres.

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

3. 2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères et auront une largeur minimum de 3,50 mètres.

Les voies en impasse seront dans leur partie terminale aménagées de façon à permettre le retournement des véhicules y ayant accès et leur longueur ne devra pas excéder 50 mètres.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des

eaux usées et des eaux pluviales et de drainage. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des constructions existantes si celui-ci peut être défini. Toutefois des retraits pourront être autorisés pour tenir compte de la forme du parcellaire ou du bâti existant.

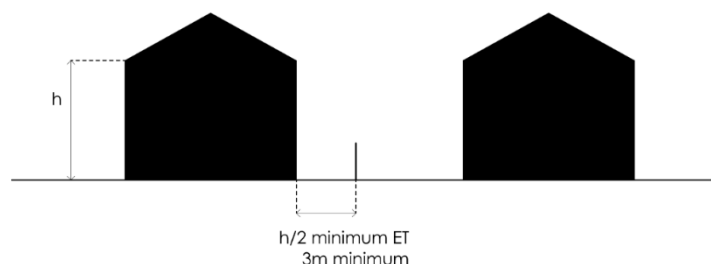
Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et de 3 mètres minimum.



Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas général :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit :

- ne doit pas dépasser celle des bâtiments contigus,
- et, en tout état de cause, ne doit pas excéder 12 mètres, sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques.

Dans le sous-secteur UEa :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres, sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques.

Cas particulier :

Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante pourra être autorisée dans la limite maximale hors-tout de la hauteur du bâtiment existant prise au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Aspect extérieur :

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

11.1.1. Matériaux

Façades :

L'emploi brut de matériau destiné à être enduit est interdit.

Couverture :

- Dans le cas de réhabilitation à vocation d'habitation ou dans le cas de construction d'un logement de fonction, le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant, en accord avec les constructions voisines.
- Toutefois, dans le cas de reprise partielle de couverture existante un autre matériau pourra être toléré pour assurer un ensemble harmonieux sauf s'il s'agit de plaques de fibres ciment ou de couverture en bac acier.

11.1.2. Gabarit des toitures

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les réseaux techniques situés sur les toitures-terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.1.4. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

En secteur UEa, les panneaux photovoltaïques sont interdits en toiture sur les bâtiments concernés par un emplacement réservé.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

11. 2. Aménagement des abords

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, sans soubassement.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,

Pour les constructions destinées à l'industrie ou l'artisanat :

- Le nombre de places à créer devra être adapté à l'activité de l'entreprise, à ses besoins en accueil de clientèle et en fonctionnement. À défaut d'accord sur le nombre de places à créer, il pourra être exigé 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

Pour les constructions à usage d'activités (bureaux, services) de plus de 200 m² de Surface de Plancher de Construction :

- 1 place de stationnement pour 2 emplois ou par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

Pour les constructions destinées au commerce de plus de 200 m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les autres établissements :

- Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur usage. Il pourra être exigé 1 place pour 2 emplois ou 1 place par 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes si le projet le permet.

Tout espace libre non revêtu doit être planté.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Elle englobe des terrains équipés à caractère dominant d'activités industrielles ou artisanales, commerciales ou de bureaux. Ces terrains sont pour la plus grande partie intégrés dans la zone d'activités intercommunale de la Rougearié (communauté d'agglomération de Castres-Mazamet). Elle peut également accueillir des bâtiments à usage d'habitation en rapport avec l'activité économique ainsi qu'une aire d'accueil de gens du voyage.

Pour cette zone, un objectif d'amélioration de l'image est recherché par le traitement végétal des limites :

- maintien des plantations sur le talus nord donnant sur la future déviation de Saint-Alby/Aussillon, repérées en tant qu'élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23,
- protection des éléments liés au paysage constitués par des tours de machinerie hydraulique et par l'allée d'arbres menant à la ferme de la Rougearié repérés sur les documents graphiques du règlement comme éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23,
- prescriptions pour le traitement soigné des clôtures au sud sur le boulevard du Thoré en accompagnement des traitements prescrits dans la zone UB.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

Dans la zone UX, les bâtiments d'habitation liés à l'activité, à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié au projet de déviation de Saint-Alby/Aussillon, à la RN 112 et au boulevard du Thoré doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX 2 ci-dessous.
- 2 - Les caravanes isolées.
- 3 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes, sauf ceux définis à l'article UX2 ci-dessous.
- 4 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- 6 - L'ouverture de carrières.
- 7 - Les exhaussements et affouillements de sols sauf ceux indiqués à l'article UX 2 ci-dessous.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sous réserve des prescriptions du PPRI.
- 2 - L'évolution des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux : sous réserve du respect des normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres et à condition que la Surface de Plancher de Construction n'excède pas 150 m² par unité foncière.
- 4 - Les aires d'accueil de caravanes à condition de constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées, les dépôts de matériaux, les équipements techniques ainsi que les éventuels défrichements liés à la réalisation de la déviation de Saint-Alby/Aussillon.
- 6 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être requis pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autres que la déviation de Saint-Alby/Aussillon.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1. Accès

Cas général :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

Cas particuliers :

La création de nouveaux accès directs sur le boulevard du Thoré, la RN 112 et la RD 612 sont interdits pour des raisons de sécurité.

3. 2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront dans leur partie terminale aménagées de façon à permettre le retournement des véhicules y ayant accès.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux aires d'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu pour les constructions situées dans la zone d'assainissement futur inscrite au schéma d'assainissement communal.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainance jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et de drainance. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

Les nouveaux branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées sauf impossibilité technique.

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction aura une taille minimale conforme à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

6. 1. Cas général :

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Adaptation possible pour les constructions existantes, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. 2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 40 m par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé pour la voie,
- par rapport à la bretelle entre la RN 112 et la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour la voie,
- par rapport à la RN 112 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ;
- par rapport à la RD 612 : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ;
- par rapport au boulevard du Thoré : en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, en agglomération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, qui n'aggravent pas les retraits existants, et améliorent les règles de sécurité ou diminuent les nuisances.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non règlementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 15 mètres, sauf sur une bande de 80 mètres de profondeur le long du boulevard du Thoré où la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR, AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS POUR ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS

11.1. Aspect extérieur

L'emploi brut de matériau destiné à être enduit est interdit.

11. 2. Aménagement des abords : Clôtures

• Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- par une grille ou un grillage implanté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

• Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les deux faces ;
- soit par un mur bahut enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,40 mètre ;
- soit par une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.

11-3. Prescriptions pour assurer la protection des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19

Ouvrages hydrauliques repérés : Tous travaux exécutés sur un ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. Ils devront être restaurés en cohérence avec la construction d'origine (matériaux et modénature).

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre minimal d'emplacements pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'activités :

- Le nombre de places à créer devra être adapté à l'activité de l'entreprise, à ses besoins en accueil de clientèle et en fonctionnement. Il pourra être exigé 1 place par tranche de 30 m² de Surface de Plancher de Construction.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Espaces libres/ plantations

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

Une partie de la superficie laissée libre de la parcelle devra être aménagée en espace vert et plantée d'arbres de haute tige :

- sur les parcelles à vocation d'activités, les aires de stationnement doivent être délimitées par des plantations d'arbres de haute tige,
- pour les aires d'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, 1 arbre de haute tige par emplacement devra être planté,
- des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et constructions de nature polluante,
- des rideaux de végétation seront plantés afin d'isoler les aires d'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les essences utilisées seront de type rustique et adaptées au climat local, par exemple :

- pour les arbustes : noisetiers, viornes, etc.
- pour les arbres : feuillus type tilleuls, etc.

Les essences des haies devront être mélangées.

13.2. Prescriptions pour assurer la protection des éléments arborés identifiés au titre de l'art. L.151-23

Le talus boisé en limite nord de la zone de la Rougearié est à préserver et conforter par de nouvelles plantations. Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seront remplacés par des essences équivalentes.

L'alignement d'arbres de l'allée menant à la ferme de la Rougearié est à préserver. Des coupes et abattages d'arbres peuvent y être réalisés dans la mesure où ils seront remplacés par des essences équivalentes.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone 1AU englobe des terrains non équipés réservés au Plan Local d'Urbanisme pour assurer le développement, à court et à moyen terme, de l'urbanisation liée à l'habitat. Ces terrains seront urbanisés sous forme d'une opération d'aménagement concernant la totalité de chaque zone.

Elle comprend un sous-secteur 1AUa, situé entre le boulevard de la Maylarié et la route d'Aigufonde, soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « boulevard de la Maylarié ».

Elle comprend un sous-secteur 1AUb, situé entre le boulevard du Thoré et la route de Castres, et soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Les Trois Fontaines ». L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'accord du Conseil Départemental du Tarn concernant la sécurité de l'accès depuis le boulevard du Thoré.

Dans la zone 1AU, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit liés à la déviation de Carcassonne (RN 112 - RD 118) doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les installations et constructions non compatibles avec la proximité de zones habitées notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime des autorisations en application de la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976 et de ses décrets d'application.

2 - Les caravanes isolées.

3 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.

4 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.

5 - Les installations et travaux divers définis aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses),
- les garages collectifs de caravanes.

6 Les nouvelles constructions destinées à :

- l'industrie,
- la fonction d'entrepôts,
- l'activité agricole ou forestière.

7 - L'ouverture de carrières.

8 - Les exhaussements et affouillements de sols sauf ceux indiqués à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sous réserve du respect des normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres, et dans le cadre d'une opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation.

2 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'un ouvrage public ou d'intérêt général.

3- L'aménagement et l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.

4- Les annexes (bâtiment distinct d'un bâtiment principal et mesurant moins de 20 m² de Surface de Plancher de Construction) aux habitations existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1. Accès

Cas général :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à gêner le moins possible la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile). En aucun cas leur largeur ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Cas particulier :

Les accès de véhicules sur la future liaison RN 112 - RD 118 sont interdits pour des raisons de sécurité.

3. 2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Leur pente devra être inférieure à 15 %.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements et ayant une longueur de plus de 100 mètres sont interdites. Elles pourront être tolérées si elles aboutissent sur un espace public aménagé de manière à permettre le retournement des véhicules y ayant accès.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3 Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

Les nouveaux branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6. 1. Cas général :

Non réglementé sauf dispositions contraires des OAP.

Adaptation possible pour tenir compte des constructions existantes, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. 2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la future déviation de Carcassonne (RN 112 - RD 118) : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, qui n'aggravent pas les retraits existants, et améliorent les règles de sécurité ou diminuent les nuisances.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Limites latérales aboutissant aux voies :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Limites de fond de parcelle :

Les constructions doivent s'implanter en recul de :

- 3 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur inférieure à 3 mètres ;
- 3,5 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur comprise entre 3 et 4 mètres ;
- 4 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur comprise entre 4 et 5 mètres ;
- 4,5 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- 5 mètres minimum pour les constructions avec une hauteur supérieure à 6 mètres.

Toutefois, les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à raison d'une seule construction en limite par parcelle.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les sous-secteurs 1AUa et 1AUb : l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie soumise à OAP.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne devra pas dépasser 8 mètres à partir du sol naturel, sauf dispositions contraires des OAP.

Cas particulier

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Aspect extérieur :

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tous les bâtiments d'une même unité foncière s'harmoniseront entre eux. La maison d'habitation étant la référence.

11.1.1. Matériaux

Les matériaux utilisés respecteront les matériaux d'origine locale.

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant. Toutefois un autre matériau pourra être utilisé s'il est en accord avec l'environnement.

Pour les vérandas l'usage de matériaux transparents sera admis.

11.1.2. Gabarit des toitures

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les réseaux techniques situés sur les toitures-terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.1.3. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation des capteurs solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public et mise en place d'une intégration paysagère.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

11.2. Abords

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, sans soubassement.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre minimal d'emplacements pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ce nombre est ramené à 1 place par logement.
- 1 place pour 3 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnements devra répondre aux besoins de l'opération.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations équivalentes dans le respect de la palette végétale locale.

Tous les espaces libres non revêtus doivent être plantés. Les

haies seront composées d'essences variées.

Les essences seront de type rustique et adaptées au climat local par exemple :

- pour les arbustes : noisetiers, viornes, etc.
- pour les arbres : feuillus type tilleuls, etc.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone **2AU** correspond à une zone d'urbanisation future dont l'urbanisation est différée car la zone est insuffisamment équipée. L'urbanisation de la zone 2AU pourra intervenir après modification ou révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire lorsque la commune aura décidé de l'équipement, de l'aménagement et de la programmation de ce nouveau quartier, dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié à la RN 112, l'avenue de Toulouse et la future déviation de Carcassonne doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

Les parcs des domaines de la Prade et de la Métairie Basse ainsi que les haies bocagères constitutives de la trame rurale sont repérés aux documents graphiques du règlement comme éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23.

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, en application de la loi n°76 663 du 19 Juillet 1976 et de ses décrets d'application.

2 - Les caravanes isolées.

3 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.

4 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.

5 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les garages collectifs de caravanes.

6 - Les nouvelles constructions sauf celles définies à l'article 2AU 2.

7 - L'ouverture de carrières.

8 - Les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux indiqués à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Afin de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone, sont autorisés :

- 1 - L'aménagement et l'extension des constructions ou installations existantes à condition de ne pas donner lieu à un changement de destination et que les travaux n'aient pas pour effet de générer des nuisances.
- 2 - Les annexes (bâtiment distinct d'un bâtiment principal et mesurant moins de 20 m² de Surface de Plancher de Construction) aux habitations existantes.
- 3 - Les constructions destinées au stationnement ou les aires de stationnement à condition d'être rendues nécessaires pour le maintien ou l'extension d'équipements ou d'activités existantes.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être requis pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées, les dépôts de matériaux, les équipements techniques ainsi que les éventuels défrichements liés à la réalisation de la déviation de Carcassonne (RN112 - RD118).

Après modification du PLU,

- sous réserve du respect des normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit liés aux infrastructures de transports terrestres,
- et sous réserve d'un schéma d'aménagement d'ensemble, pourront être autorisées les constructions destinées à l'habitation et aux activités nécessaires à la vie du quartier ainsi que les équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

La création de nouveaux accès directs sur la RN 112 sont interdits pour des raisons de sécurité.

La création de nouveaux accès directs sur la future déviation de Carcassonne (RN 112- RD 118) sont interdits à l'exception d'un embranchement visant à desservir la zone.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Tout aménagement d'une construction ou installation existante qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction aura une taille minimale conforme à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et, le cas échéant, aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de résidents.

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

6. 1. Cas général :

Toute construction doit être implantée :

- soit pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Les extensions de bâtiments existants ne devront pas diminuer le retrait existant.

Adaptation possible pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. 2. Cas particulier :

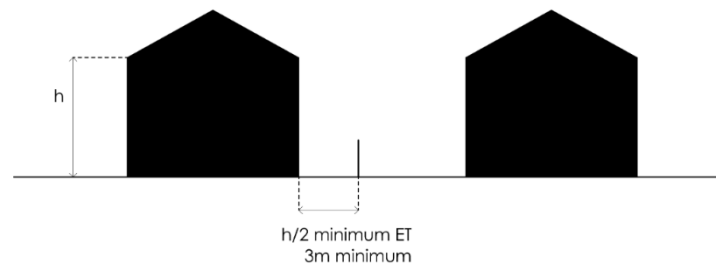
Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RN 112 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la future déviation de Carcassonne (RN 112 - RD 118) : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, qui n'aggravent pas les retraits existants, et améliorent les règles de sécurité ou diminuent les nuisances.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions, mesurée à l'égout du toit, ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cas particulier :

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11-1. Aspect extérieur

Les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

11.1.1. Matériaux

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant, en accord avec les constructions voisines.

Toutefois, dans le cas de reprise partielle de couverture existante un autre matériau pourra être toléré pour assurer une meilleure harmonie de l'ensemble sauf s'il s'agit de fibres ciment.

11.1.2. Gabarit des toitures

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les réseaux techniques situés sur les toitures-terrasses (système de ventilation, climatiseurs, etc.) sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

11.1.3. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1.4. Clôtures

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, sans soubassement.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies devront être composées d'essences locales, telles que noisetiers, viornes, etc...

13.2. Éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23

Les ensembles arborés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Toutefois, des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils sont remplacés par des essences équivalentes.

ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone 1AUX englobe des terrains non équipés, ou insuffisamment équipés, réservés au Plan Local d'Urbanisme pour assurer à court et à moyen terme l'urbanisation à vocation d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

Dans la zone 1AUX et ses sous-secteurs, les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié à la RD 612, la RN 112, et à la future déviation de Saint-Alby/Aussillon, doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

Les alignements d'arbres le long des voies, les haies bocagères et les boisements constitutifs de la trame rurale, sont repérés aux documents graphiques du règlement comme éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23.

Le long de la RD 612, les nouvelles constructions pourront s'implanter à 30 mètres de l'axe de la voie, conformément au schéma d'aménagement réalisé au titre de la dérogation à l'article L.111-6.

La partie est de la zone est divisée en 3 sous-secteurs à vocations dédiées : le secteur 1AUXi réservé aux activités industrielles, le secteur 1AUXc réservé aux activités commerciales, le secteur 1AUXa réservé aux activités artisanales.

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

ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1AUX 2.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sous réserve des prescriptions du PPRi.
- 2 - L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, sous réserve, pour les extensions, de ne pas engendrer de nuisances pour l'environnement, ni d'impact sur le milieu naturel.
- 3 - Les établissements classés, sous réserve de ne pas engendrer de nuisance pour l'environnement, ni d'impact sur le milieu naturel.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées, les dépôts de matériaux, les équipements techniques ainsi que les éventuels défrichements liés à la réalisation de la déviation de Saint-Alby/Aussillon.
- 5 - Les exhaussements et affouillements de sols liés à des modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

6 - Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7 - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans les conditions fixées au § 8 du présent article :

a) dans la zone 1AUX ouest :

- les installations et bâtiments industriels, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment industriel et qu'elle respecte les normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres ;
- les installations et bâtiments à usage tertiaire (hôtellerie, restauration, bureaux, services...) à condition de s'intégrer dans le cadre paysager du secteur ;
- les installations et bâtiments artisanaux, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment artisanal.

b) dans le secteur 1AUXi : les installations et bâtiments industriels, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment industriel et qu'elle respecte les normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres ;

c) dans le secteur 1AUXc :

- les installations et bâtiments à usage de commerce dont la surface utile couverte est d'au moins 300 m², ou s'inscrivant dans un ensemble de même importance ;
- les installations et bâtiments industriels, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment industriel et qu'elle respecte les normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres ; les constructions principales devront être implantées à plus de 50 mètres de la limite de propriété des constructions existantes à usage d'habitation ;
- les installations et bâtiments à usage tertiaire (hôtellerie, restauration, bureaux, services...) à condition de s'intégrer dans le cadre paysager du secteur ;
- les installations et bâtiments artisanaux, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment artisanal.

d) dans le secteur 1AUXa : les installations et bâtiments artisanaux, les dépôts, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements et à condition que l'habitation soit intégrée dans la masse volumétrique du bâtiment artisanal ;

8 - Les modes d'occupation du sol visés au § 7 du présent article seront autorisés à condition :

a) que le projet ne compromette pas l'aménagement d'ensemble de la zone,

b) que l'équipement interne à l'opération et le raccordement aux divers réseaux publics existants soient réalisés, à la charge du pétitionnaire, dans les conditions qui lui seront fixées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès débouchant sur une voie structurante de la zone, autre que les RN 112 et RD 612, et dont les caractéristiques correspondent à l'utilisation envisagée.

Ces accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée des voies majeures : 6 mètres. Largeur

minimale de chaussée des voies secondaires : 5,50 mètres.

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de

stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

Dans la zone AUXc : les eaux pluviales seront régulées et traitées à la parcelle avant rejet dans le réseau public pluvial.

4.3. Électricité – téléphone – réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

Les nouveaux branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Cas général :

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Adaptation possible pour les constructions existantes, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RN 112 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 612 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la future voie de liaison entre Mazamet et RD 612 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie.

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, qui n'aggravent pas les retraits existants, et améliorent les règles de sécurité ou diminuent les nuisances.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUX ouest : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres hors tout.

Dans les sous-secteurs 1AUXa, 1AUXc, 1AUXi : sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques, la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres sauf sur une bande de 80 mètres de profondeur le long de la route de Castres où la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords devra tenir compte des dispositions suivantes :

- les boîtiers techniques devront être intégrés dans les clôtures en façades ou dans les constructions.

11.1. Aires d'entreposage

Les aires d'entreposage doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Toutes les aires d'entreposage doivent disposer d'écrans paysagers, à dominante végétale. Ils doivent être traités sur le pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

11.2 Clôtures

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Elles doivent être constituées :

- par une grille ou un grillage implanté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les deux faces ;
- soit par un mur bahut enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,40 mètre ;
- soit par une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.

L'utilisation de rochers ou blocs de béton massif ne peut être admise pour faire obstacle au déplacement des véhicules ou pour servir de façon apparente au maintien des talus artificiels.

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le nombre minimal d'emplacements pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 emplois ou 30 m² d'activité.
- pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat : le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des capacités d'accueil et d'usage, avec un minimum de deux places par bâtiment principal implanté sur la parcelle.

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Plantations

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation des constructions, doivent être maintenues.

Tous les espaces libres non revêtus doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Dans la zone 1AUX ouest et le secteur 1AUXc, une plantation d'un arbre tige pour 4 places de stationnement sera demandée.

Dans les secteurs 1AUXi et 1AUXa, les aires de stationnement doivent être limitées par des plantations d'arbres de haute tige.

13.2. Prescriptions pour assurer la protection des éléments arborés identifiés au titre de l'art L.151-23

Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et afin de traiter qualitativement la transition entre les espaces économiques de la zone et les espaces périphériques à vocation naturelle, agricole ou encore d'habitat, il est exigé la mise en valeur de plusieurs éléments paysagers délimités sur les documents graphiques. Cette mise en valeur se traduira par des plantations en limite avec : la zone A du Thoré, les lotissements de la commune de Mazamet, la propriété du Château du Thoré, la ferme Métairie du Thoré.

Dans tous les cas, le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement. Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres, ceci afin de faciliter la transition avec les espaces naturels existants.

ZONE 2AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone 2AUX englobe des terrains non équipés ou insuffisamment équipés réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour assurer le développement à moyen ou long terme de l'urbanisation destiné aux activités.

Ces terrains seront constructibles après modification du PLU, lorsque les emplacements réservés pour les déviations de Saint-Alby/Aussillon et de Carcassonne seront levés.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

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

ARTICLE 2 AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AUX2 ci-dessous.

ARTICLE 2AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve des prescriptions du PPRi.
- 2 - Les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées, les dépôts de matériaux, les équipements techniques ainsi que les éventuels défrichements liés à la réalisation des déviations de Saint-Alby/Aussillon et de Carcassonne (RN112 - RD118).
- 3 - Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

Les accès sur la RN 112 sont interdits pour des raisons de sécurité lorsque l'accès est possible par une autre voie.

ARTICLE 2AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Tout aménagement d'une construction ou installation existante qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Electricité - téléphone - Réseaux câblés TV :

Sans objet.

ARTICLE 2AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6. 1. Cas général :

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Adaptation possible pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. 2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à bretelle entre la RN 112 et la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la RN 112 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres, sauf dispositions contraires commandées par des impératifs techniques.

Cas particulier des ouvrages techniques : pas de règle de hauteur

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11. 1. Aspect extérieur

L'emploi brut de matériau destiné à être enduit est interdit.

11. 2. Aménagement des abords : clôtures

• Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Elles doivent être constituées :

- par une grille ou un grillage implanté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

• Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les deux faces ;
- soit par un mur bahut enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,40 mètre ;
- soit par une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE 2 AUX 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur usage.

ARTICLE 2AUX 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

13.1. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences des haies devront être mélangées. Elles devront être composées d'essences locales telles que noisetiers, viornes, etc.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone A correspond au territoire de la plaine du Thoré dont la valeur agronomique est reconnue et qui a une vocation strictement agricole.

La majeure partie de ces terrains est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

Des éléments de paysage naturel (boisements) ou bâtis (ouvrage hydraulique du XIX^e siècle) ont été identifiés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone A, les bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole, à construire dans les secteurs affectés par le bruit lié au projet de déviation de Saint-Alby/Aussillon, doivent présenter des normes d'isolation acoustique telles que définies par l'arrêté préfectoral du 4 janvier 1999 annexé au PLU.

En outre, la zone A est concernée par les reculs imposés au titre de l'article L.111-6 vis-à-vis de la future déviation de Saint-Alby/Aussillon, de la bretelle d'accès depuis la RN 112 sur cette future déviation et vis-à-vis de la RD 612.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Toute construction ou installation non compatible avec l'exploitation agricole.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les caravanes isolées.
- 4 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.
- 5 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses), les garages collectifs de caravanes.
- 7 - Toutes nouvelles constructions sauf celles mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

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

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sous réserve des prescriptions du PPRi.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au maintien de l'activité agricole existante ou future,
 - qu'il n'en résulte aucune atteinte au site,
 - qu'elles soient localisées à plus de 100 mètres d'une zone d'habitation ou d'une habitation (hors celles de l'exploitation).
- 3 - Les nouvelles constructions destinées au logement de l'exploitant ou de ses employés, sous réserve du respect des normes d'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres.
- 4 - Les extensions et annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les prescriptions du présent règlement en matière de zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité.
- 5 - Les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées, les dépôts de matériaux, les équipements techniques ainsi que les éventuels défrichements liés à la réalisation de la déviation de Saint-Alby/Aussillon.
- 6 - Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère de la zone.
- 7 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires pour la réalisation d'un ouvrage public ou d'intérêt général.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1. Accès

Cas général :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à gêner le moins possible la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

Cas particulier :

Les accès de véhicules sur la RD 612, la RN112 et la future déviation de Saint-Alby/Aussillon sont interdits pour des raisons de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. 2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doit être adaptée à la circulation qu'elle reçoit.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainance jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et de drainance. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3. Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction aura une taille minimale conforme à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de résidents.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Cas général :**

L'implantation est libre eut égard à la vocation de la zone.

6.2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 100 m par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé pour la voie,
- par rapport à bretelle entre la RN 112 et la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 612 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux bâtiments agricoles et au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, qui n'aggravent pas les retraits existants, et améliorent les règles de sécurité ou diminuent les nuisances.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre eut égard à la vocation de la zone.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sauf justification particulière liée à la topographie, la totalité de l'annexe à l'habitation devra être implantée à une distance maximum de 30 mètres en tout point de la construction principale.

La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol totale des autres constructions existantes (hors piscine) et à venir est limitée à 250 m².
- L'ensemble des extensions demandées postérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière.
- L'ensemble des annexes hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation, La hauteur des extensions à l'habitation, mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.
- 10 mètres pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Aspect extérieur

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

11.2. Matériaux

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant, en accord avec les constructions voisines.

Les bardages des bâtiments agricoles seront de couleurs soutenues.

11.3. Gabarit des toitures

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

11.4. Installations techniques

Les capteurs solaires devront s'inscrire dans le plan de la toiture.

L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés sur les toitures plates, les balcons et en façade est autorisée, à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

Sur les constructions neuves, les capteurs solaires peuvent s'implanter sur les balcons et terrasses visibles depuis l'espace public si une intégration paysagère est mise en place.

Les groupes de climatisations ne devront pas se trouver sur les façades visibles depuis l'espace public.

La teinte des antennes paraboliques devra être identique à la couleur de la surface d'ancrage des supports de fixation (toit, façade, cheminée...).

11.5 Clôtures

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage sans soubassement.

11.6 Prescriptions pour assurer la protection des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 Ouvrage hydraulique repéré : Tous travaux exécutés sur un ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. Ils devront être restaurés en cohérence avec la construction d'origine (matériaux et modénature).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Éléments arborés identifiés au titre de l'article L.151-23

Les boisements et arbres autour des fermes ainsi que le talus boisé en limite nord de la zone de la Rougearié sont à préserver. Des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seront remplacés par des essences équivalentes.

Le talus boisé en limite nord de la zone de la Rougearié devra de plus être conforté avec de nouvelles plantations.

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N englobe :

1 - L'ensemble des terrains non équipés, dont le caractère naturel doit être protégé :

- forêts et boisements couvrant la zone de montagne au sud,
- espaces de prairies servant de coupure entre la commune d'Aiguefonde et la partie agglomérée de la commune d'Aussillon,
- abords du château du Thoré et coulée verte de ZAC du Thoré.

2 - Des espaces bâtis situés hors des zones agglomérées.

Afin de maintenir le caractère des lieux, les espaces boisés classés existants ont été maintenus :

- le parc du château du Thoré, diminué dans la partie nord impactée par l'emplacement réservé de la déviation de Saint-Alby/Aussillon,
- la haie bocagère au sud-ouest.

D'autres espaces boisés classés ont été créés :

- le secteur "écran" du vieux village constitué par des versants boisés.

Une partie de la zone N est concernée par les prescriptions du PPRi du bassin du Thoré (*cf. pièce graphique complémentaire du règlement et servitudes en annexes*).

La zone N est soumise en partie à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre de protection du château du Thoré).

La zone N est concernée par les reculs imposés au titre de l'article L.111-6 vis-à-vis de la future déviation de Saint-Alby/Aussillon et de la RD 612 (dérogation).

Le bosquet composé de cèdres de l'Atlantique, dans le secteur du château du Thoré est à préserver, au titre de l'article L.151-23.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les caravanes isolées.
- 2 - L'aménagement de terrains de camping et/ou de stationnement de caravanes.
- 3 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs.
- 4 - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules notamment usagés (carcasses),
 - les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Toutes nouvelles constructions sauf celles définies à l'article N2 ci-dessous.
- 6 - L'ouverture de carrières.
- 7 - Les exhaussements et affouillements de sols, sauf ceux indiqués à l'article N 2 ci-dessous.
- 8 – Les installations et constructions liées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous sous réserve des prescriptions du PPRI.
- 2 - La réhabilitation des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- 3 – Les extensions et annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les prescriptions du présent règlement en matière de zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité.
- 4 - Le stationnement nécessaire aux constructions existantes ou autorisées.
- 5 - Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère de la zone (dont la station d'épuration, la déchetterie, les ouvrages nécessaires à la rétention et à la gestion des eaux pluviales, le cimetière, etc.).
- 6 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être requis pour la construction ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - Les affouillements et exhaussements de sols, les installations classées, les dépôts de matériaux, les équipements techniques ainsi que les éventuels défrichements liés à la réalisation des déviations de Saint-Alby/Aussillon et de Carcassonne (RN112 - RD118).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Cas général :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès débouchant sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile).

Un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière depuis les voies en impasse ainsi que les voies publiques ayant une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres.

Cas particulier :

La création de nouveaux accès directs sur la RN112 et sur les RD 53/RD 118 sont interdits pour des raisons de sécurité.

La création de nouveaux accès directs sur la future déviation de Carcassonne (RN112- RD118) sont interdits à l'exception d'un embranchement visant à desservir la zone 2 AU.

La création de nouveaux accès directs sur la future déviation de Saint-Alby/Aussillon sont interdits pour des raisons de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2. Voirie

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre le passage des véhicules de sécurité incendie, et de la protection civile.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de ce réseau, elles sont interdites.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu pour les constructions situées dans la zone d'assainissement futur inscrite au schéma d'assainissement communal.

- Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées issues du domaine privatif doivent faire l'objet d'une collecte séparant strictement les eaux pluviales et de drainage jusqu'en limite de propriété. À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés. Pour toute création de logement, le projet du pétitionnaire est assujéti à la séparation des eaux usées et des eaux pluviales et de drainage. Les conduites des branchements des eaux usées et leurs différents raccords doivent être parfaitement étanches.

- Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ses eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Les eaux pluviales doivent être préférentiellement conservées sur l'unité foncière ; des systèmes de stockage devront être prévus en conséquence. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

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.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

4.3 Électricité - téléphone - Réseaux câblés TV

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation électrique doit se raccorder au réseau public d'électricité.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction aura une taille minimale conforme à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols, si elle existe sur le secteur concerné, et le cas échéant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de résidents.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Cas général :**

Toute construction doit être implantée :

- soit pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Cas particulier :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la future déviation de Saint-Alby/Aussillon : en respectant un recul minimal de 100 m par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé pour la voie,
- par rapport à la future déviation de Carcassonne (RN 112 - RD 118) : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé pour la voie,
- par rapport à la RD 53 : en respectant un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la RN 112 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 612 : en respectant un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, qui n'aggravent pas les retraits existants, et améliorent les règles de sécurité ou diminuent les nuisances.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Adaptation possible pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sauf justification particulière liée à la topographie, la totalité de l'annexe à l'habitation devra être implantée à une distance maximum de 30 mètres en tout point de la construction principale.

La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

- L'emprise au sol totale des constructions existantes (hors piscine) et à venir est limitée à 250 m².
- L'ensemble des extensions demandées postérieurement à la date d'approbation de présente modification du PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière ;
- L'ensemble des annexes hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions, mesurée à l'égout du toit, ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1 Aspect extérieur

Les réhabilitations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

11.2. Gabarit des toitures :

La pente générale des toitures en pente sera comprise entre 30 et 40%.

Les toitures-terrasses seront autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

11.3. Matériaux

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou un matériau similaire. Le ton brique sera dominant, en accord avec l'environnement.

Toutefois, un autre matériau pourra être toléré, s'il est en accord avec l'environnement pour assurer une meilleure insertion ou une continuité harmonieuse :

- dans le cas de reprise partielle de couverture existante, sauf s'il s'agit de plaques de fibres ciment,
- dans le cas de bâtiments dont l'usage est lié à l'agriculture ou à l'exploitation de la forêt.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.5 Clôtures

▪ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre ; les occultants souples sont interdits.
- soit un grillage-sans soubassement.

Les haies sont autorisées conformément au code civil. Elles doivent être plantées à 0,50 m de la limite de propriété et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être réalisés de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux droits des accès et carrefours. Pour des raisons de sécurité et afin d'éviter toutes perturbations sur le réseau routier, les éventuels aménagements réalisés en limite du domaine public (clôtures, haies, etc.) ne devront pas masquer la visibilité au droit de l'accès et de son environnement proche.

▪ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein enduit sur les 2 faces ou composé de moellons colorés en harmonie avec le bâtiment principal ;
- soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie ou grillage ou panneaux rigides occultants pour une hauteur totale maximale de 2 mètres ; les occultants souples sont interdits.
- soit par une haie vive ;
- soit par un grillage, sans soubassement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13-1. Plantations

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics s'intégreront du point de vue paysager : accompagnement végétal choisi dans la palette végétale rustique et locale, planté soit dans une logique bocagère, soit dans une logique forestière.

13-2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont à conserver, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13-3. Éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23

Les ensembles arborés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent être conservés. Toutefois, des coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils sont remplacés par des essences équivalentes.

LEXIQUE

Annexe / Extension

Une **annexe** (ou **local accessoire**, dénomination du Code de l'Urbanisme) est une **construction indépendante et non attenante à un bâtiment principal**, et située sur la même unité foncière. L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du Code de l'Urbanisme.)

*Exemples d'annexes** : un garage, un abri de jardin, une piscine ou son local technique d'une piscine, sont des annexes* de l'habitation.

Si la construction est accolée au bâtiment principal, il s'agit alors d'une **extension** du bâtiment.

Clôtures

- **Mur-bahut ou muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.
- **Panneau rigide** : système composé de poteaux à sceller ou sur platines sur lesquels il est fixé des panneaux de grillage rigide, avec ou sans occultation. Les panneaux doivent résister à la corrosion et aux intempéries.

Compatible avec le voisinage de l'habitat

L'activité ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne porte pas atteinte au voisinage.

Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

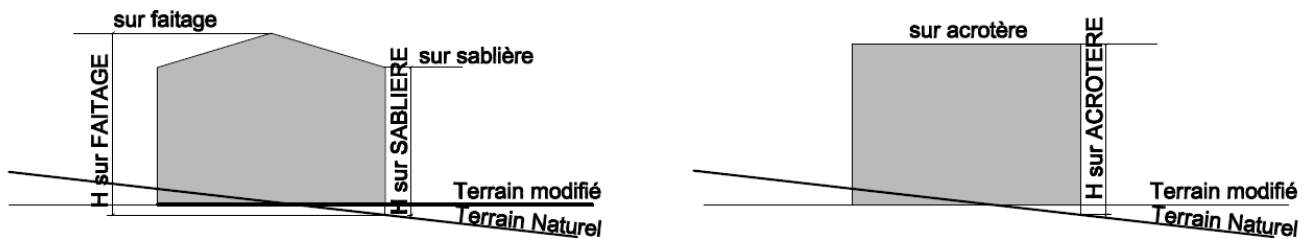
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à **l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture**. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur le faitage, la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

Mesure des hauteurs des constructions



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux **limites entre le terrain d'assiette de la construction**, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement social

Les logements du secteur social sont :

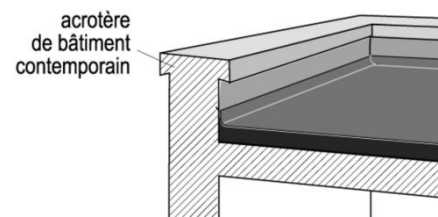
- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades (après déduction de certaines surfaces, comme les combles non aménageables, les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ou encore le stationnement des véhicules).

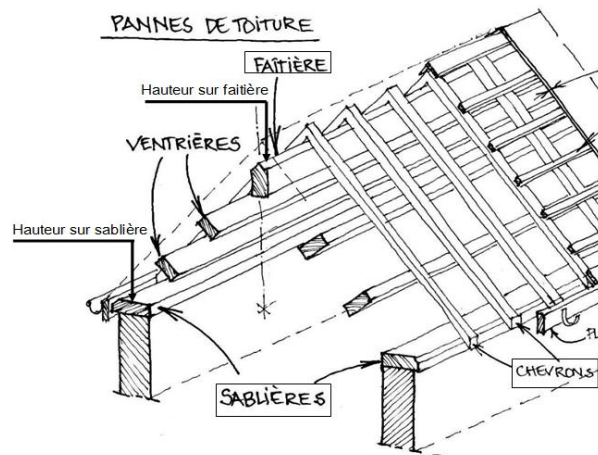
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme **l'espace ouvert à la circulation publique**, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.