

## ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Rappel : Sur le Hameau du Somail, couvert par le périmètre de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation des sols seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

### Tous secteurs confondus : Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Façades

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit ; les murs de façade doivent être traités, enduits et finis,
- L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de ton pierre sera de finition talochée et de teinte et de valeur proche de celles des pierres locales.
- Les façades des constructions annexes doivent être traitées avec une finition talochée et de teinte et de couleur proches de celles des pierres locales.

### Ouvrages en saillie

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs et non en façade.

~~— Les blocs de climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public.~~

### *Climatiseurs – antennes paraboliques*

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Toiture

- La pente des toitures peut varier entre 25 et 33 %. Les toitures à 2 pentes ;
  - Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieillies ou assimilées ;
  - Excepté au Hameau du Somail, les toits terrasses, les toits plats et les terrasses tropéziennes sont autorisés. Ceux qui seront accessibles devront présenter des garanties de sécurité (gardes corps) ;
- ~~— Les capteurs solaires sont interdits sur le Hameau du Somail seulement.~~

### Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés et devront être intégrés le mieux possible au bâti existant (superposition légère autorisée).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement

de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

#### Les énergies renouvelables

~~Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de s'intégrer aux volumes architecturaux : ils sont interdits sur le Hameau du Somail seulement.~~

#### Clôtures

- ~~• **clôtures sur voies publiques** : La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre et elles seront constituées soit d'un mur bahut enduit de 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une haie vive.~~
- ~~• **clôtures en limite séparative** : La clôture sera constituée d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'essences végétales et ne pourra excéder 1,80 mètre.~~

**Clôtures en covisibilité avec le Canal du Midi** : un soin particulier devra être apporté au traitement des clôtures en covisibilité avec le Canal de sorte à ce qu'elles soient en harmonie avec les paysages et ne portent pas atteinte à l'intégrité du Canal : les clôtures en limite du DPF seront des murs bâtis en pierre locale hourdées au mortier de chaux avec des sables grossiers et couronnés d'un chaperon en bâtière enduit – La hauteur sera de 2 mètres.

Sur le Hameau du Somail : les clôtures traditionnelles existantes, le long du Canal, doivent être restaurées et même prolongées.

Pour les autres cas :

En limites sur voies :

Les clôtures pleines sont interdites le long des voies. Seuls des murs bahuts de 80 cm de haut maximum sont tolérés le long des voies. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation excluant des murs plein) ne dépassera pas 1,80 mètre. Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les matériaux utilisés pour surélever le mur sont libres (par exemple grillage, panneaux de bois...). Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

En limites séparatives :

Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les dispositifs de barbacane visant l'évacuation des eaux sont autorisés dans les murs de clôtures.

Des murs bahuts de 80 cm de haut maximum sont tolérés en limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation excluant des murs plein) ne dépassera pas 1,80 mètre. Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les matériaux utilisés pour surélever le mur sont libres (par exemple grillage, panneaux de bois...). Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

En limites séparatives, des murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum sont tolérés.



## ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de la surface destinée à cet usage ;
- Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : une place de stationnement par unité d'hébergement.

Pour les lotissements, une place de stationnement visiteur par logement doit être aménagée. Ces places peuvent être regroupées hors de l'emprise des voies de desserte en une ou plusieurs aires de stationnement collectif.

## ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager. L'ensemble des plantations dans les espaces libres privatifs seront constituées d'essences locales adaptées au milieu méditerranéen, non invasives et non allergènes.

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement (y compris les délaissés des aires de stationnement) doivent être agrémentés de plantations. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places.

En zone UC, au moins 25 % de la superficie du terrain sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constituées de préférence d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

### Prévention des incendies de forêts

**Généralités** : Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Non réglementé

## SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

**ARTICLE UC-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie.

**ARTICLE UC-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non règlementé.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :*

**Il s'agit d'une zone urbaine réservée à des équipements publics et sportifs** tels que l'école, le collège, le cimetière, la bibliothèque, le stade, le parcours sportif, la salle polyvalente... Au sein de la zone accueillant le collège de Saint-Nazaire-d'Aude, les autorisations d'occupation du sol sont soumises à l'avis des ABF (covoisibilité avec le Canal du Midi).

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- Les opérations d'ensembles tels que les lotissements ;
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés à l'article UE2;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UE 2.

#### ARTICLE UE-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques, sanitaires ou de loisirs et de façon plus générale les constructions et installations d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service public ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à l'implantation des équipements publics ;
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent un complément à un équipement public existant ;
- L'extension des équipements publics existants ;
- Les aménagements et travaux nécessaires à l'entretien et à la réfection des équipements publics existants ;



- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un caractère d'utilité publique sous réserve que :
  - leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - d'être compatibles et de ne présenter aucune nuisance avec le voisinage.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination et à l'importance des constructions projetées et satisfaire aux règles minimales de desserte pour permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, stationnement personnes à mobilité réduite.

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

#### Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères,...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

#### Accessibilité des moyens de secours

**Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

**Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :**

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

**ARTICLE UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'eaux usées de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement, les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

**Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **Défense contre l'incendie**

### **Généralités :**

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

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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

### **ARTICLE UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et des espaces publics,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et espaces publics.

Des retraits différents peuvent être tolérés à condition d'être justifiés par des impératifs d'ordre techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des retraits différents peuvent être tolérés à condition d'être justifiés par des impératifs d'ordre techniques.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.



## **ARTICLE UE-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus : 10 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments d'utilité publique.

## **ARTICLE UE-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Formes et volumes :**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

### **Matériaux :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

## **ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements publics devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.

Le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité des PMR (personnes à mobilité réduite) pour les établissements recevant du public.

## **ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations dans les espaces libres devront être constituées d'essences locales, non invasives et non allergènes.

### **Prévention des incendies de forêts**

**Généralités :** Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

**SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

Non réglementé

**SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES**

**ARTICLE UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES A URBANISER

*« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

*Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.*



# CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

### Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Les Zones A Urbaniser sur la Commune sont celles « ouvertes » à l'urbanisation par le présent PLU et où les réseaux sont actuellement absents.  
Ces zones sont destinées à être urbanisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle recouvre deux secteurs :

- **Le secteur A Urbaniser de mixité sociale (AUms)** situé en entrée de ville au Sud-Est de la Commune :  
Ce secteur non équipé sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble et aura vocation à accueillir un programme de mixité sociale avec une offre de logements diversifiée (logements sociaux, papy loft, habitations individuelles) ainsi qu'une maison de retraite et un espace de vie. L'aménagement de cette zone devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée pour ce secteur dont le but est d'éviter le gaspillage d'espace afin d'optimiser l'aménagement de la zone. L'essentiel des habitations à venir sur la commune se feront au sein de cette zone. L'objectif est de maintenir une mixité urbaine et sociale, ainsi qu'une forte densité du tissu urbain. Il convient de préciser que les quelques libertés laissées quant à l'aspect extérieur des constructions seront précisées par un règlement de lotissement.
- **Le secteur AU loisirs (AUI)** situé au Nord de la Commune destiné à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Situé en interface avec le milieu agricole et dans la zone sensible, le règlement veille à la bonne insertion paysagère des équipements sportifs qui seront réalisés notamment au niveau des clôtures permises. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'arbres de haute tige pour créer des franges urbaines et préserver les vues.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Secteur AUms :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les constructions destinées aux activités artisanales, hormis dans le secteur AUps ;
- les zones d'activités ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles mentionnées à l'article AU2 ;
- l'aménagement de terrains de camping caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone comme cela est précisé à l'article AU2 ;
- l'implantation et le stationnement de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisir, de caravanes ;
- les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;

**Secteur AUI :** les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services.

### ARTICLE AU-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

#### Secteur AUms :

- les constructions à usage d'habitation (individuel /mitoyen/collectif) ;
- les constructions à usage de services ;
- les résidences seniors de type papy loft ;
- l'implantation d'équipements collectifs publics ou privés ;
- les maisons de retraite ;
- les opérations d'ensemble (tels que lotissements ou habitat groupé) ;
- les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - d'être compatibles avec les activités de voisinage ;
  - d'être nécessaires aux constructions prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone

- et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site ;
- les équipements d'utilité publique et les bassins de rétention ;
  - les extensions mesurées des bâtiments sous réserve d'être en continuité de ce dernier, de respecter l'architecture de base du bâtiment et d'être en cohérence avec la qualité architecturale de la zone ;
  - les piscines ;
  - les pergolas, vérandas;
  - les abris de jardin, les locaux annexes (piscine) en habitat individuel.

#### **Secteur AUI :**

- Les aménagements destinés aux activités sportives et de loisirs (boulodrome, skate parc...);
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site.
- Les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - d'être compatibles avec les activités de voisinage ;
- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

#### **Accès**

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale. L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.



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

Si les bâtiments projetés - publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telles sortes que les véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères,...) puissent faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

### **Accessibilité des moyens de secours**

#### **Généralités :**

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

#### **Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :**

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

## **ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Eaux Usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'eaux usées de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux Pluviales**

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

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civile.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales public. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

### **Défense contre l'incendie**

#### **Généralités :**

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

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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

## **ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Tous les secteurs confondus :** Néant.

Non réglementé

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

**Secteur AUms:**

Les constructions à usage d'habitation (y compris la maison de retraite) doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'implantation des piscines, des abris jardin, locaux annexes devra se faire dans un recul de 2 mètres par rapport aux voies publiques.

Si le bâtiment est sur une voie privée avec un recul de 4 mètres si minimum possible.

**Secteur AUI :** non réglementé.

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

**Secteur AUms :**

Les constructions (y compris la maison de retraite) doivent :

- Soit jouxter la limite séparative ;
- Soit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines, des abris jardin, locaux annexes devra se faire dans un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

**Secteur AUI :** non règlementé.

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

**Tous secteurs confondus :**

Non règlementé.

## **ARTICLE AU- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Tous secteurs confondus :**

Non règlementé.

## **ARTICLE AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Disposition applicable à toute la zone :** La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Secteur AUms :**



La hauteur maximale des constructions y compris celle de la maison de retraite ne pourra pas excéder le R+1.

**Secteur AUI :**  
Non règlementé.

## **ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURSABORDS**

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Généralités**

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

### **Toitures / Couvertures**

La pente des toitures n'excèdera pas 30 % dans tous les secteurs confondus.

### **Secteur AUms :**

Les toits terrasses et toits plats sont autorisés. Ceux qui seront accessibles devront présenter des garanties de sécurité (gardes corps ...)

### **Secteur AUI :**

Non renseigné.

### **Ouvrages en saillie**

**Tous secteurs confondus :** Les antennes paraboliques, les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le Domaine Public ou en façade principale.

### **Façades**

**Tous secteurs confondus :** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. L'enduit des façades devra être dans des tons clairs, les couleurs vives sont à proscrire.

**Secteur AUI :** Non règlementé.

### **Clôtures**

### **Secteur AUms :**

- *En bordure des voies publiques* : les clôtures dont la hauteur ne pourra pas excéder 1,60 mètre devront être constituées d'un mur bahut enduit (de 0,60 mètre) surmonté d'une haie végétale ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Pour être autorisées, les clôtures en PVC devront être intégrées dans la végétation.
- *En limite séparative* : la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre et elles devront être constituées d'un mur bahut enduit (de 0,60 mètre) surmonté d'une haie

végétale ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins enduits sont également autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Pour être autorisées, les clôtures en PVC devront être intégrées dans la végétation

- *Les clôtures situées à l'interface du milieu agricole* devront être surmontées de haies végétales formées d'essences méditerranéennes, non allergènes et non invasives.

**Secteur AUI :** Un soin particulier devra être apporté au traitement des clôtures dans la mesure où elles se trouvent à l'interface du milieu agricole et en covisibilité avec le Canal du Midi.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre et elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive, des arbres de haute tige peuvent également être envisagés pour créer des franges urbaines.

#### Energies renouvelables

**Secteur AUms :** les Panneaux photovoltaïques, les chauffe eau solaires sont autorisés.

### ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT

#### **Secteur AUms :**

Le stationnement pourra se faire sur la voie publique ainsi que sur les parcelles privées. Il est exigé :

- Pour les logements sociaux et le papy loft : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux stationnements par logement sur la propriété (deux places de stationnement ou une place + un garage) et une place par habitation sur la voie publique.
- Pour la maison de retraite une place de stationnement pour 3 lits. Ces places peuvent être regroupées en aire de stationnement collectif située hors de l'emprise des voies publiques.
- En cas d'unité de vie au sein de la Maison de Retraite pour personnes non dépendantes : 1 place par lit considéré.

#### **Secteur AUI :**

Non règlementé.

### ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Secteur AUI :** Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager afin de préserver l'intégrité du Canal du Midi. Les plantations devront être constituées d'essences de type méditerranéennes, non invasives, non allergènes et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager et patrimonial.

#### Prévention des incendies de forêts : tous secteurs confondus

**Généralités :** Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Tous les secteurs confondus** : Néant.

Non réglementé

### SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

#### ARTICLE AU-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie

#### ARTICLE AU-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**Tous secteurs confondus** : Non réglementé.