

# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

ARRET DU PROJET LE 22 JANVIER 2013  
APPROBATION DU PROJET LE 22 OCTOBRE 2013

## SOMMAIRE

### **TITRE I : Dispositions générales .....3**

### **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines « U ».....**

Dispositions applicables à la zone UA.....	16
Dispositions applicables à la zone UB.....	22
Dispositions applicables à la zone UC.....	29
Dispositions applicables à la zone UD.....	35
Dispositions applicables à la zone UE.....	42
Dispositions applicables à la zone UF.....	48
Dispositions applicables à la zone UT.....	55
Dispositions applicables à la zone UEP.....	59

### **TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU ».....**

Dispositions applicables à la zone IAU.....	62
Dispositions applicables à la zone IIAU.....	70

### **TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles « A ».....**

Dispositions applicables à la zone A.....	72
---	----

### **TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles « N ».....**

Dispositions applicables à la zone N.....	77
---	----

<b>Lexique</b> .....	81
----------------------	----

<b>Liste des lotissements de moins de 10 ans</b> .....	82
--	----

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### **INTRODUCTION**

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- Articles 1 et 2 : Des occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions,
- Articles 3 et 4 : Des obligations en matière de desserte par les réseaux,
- Articles 6, 7 et 8 : Des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions sur une même unité foncière,
- Article 9 : De l'emprise au sol de la construction,
- Article 10 : De la hauteur maximale de la construction,
- Article 11 : De l'aspect extérieur de la construction,
- Article 12 : Des exigences en matière de stationnement,
- Article 13 : Du traitement des espaces extérieurs,
- Article 14 : Du Coefficient d'Occupation du Sol.

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le présent règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Par ailleurs, en application de l'article L. 421-8, sauf exception, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme doivent, sous peine d'être constitutifs d'un délit, être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives au dit règlement.

D'autre part, il est recommandé de contacter le service instructeur de la commune pour connaître :

- La faisabilité de votre projet,
- Le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- Les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- D'éventuelles autres formalités.

Pour rappel : liste des neuf destinations d'une construction fixées par le Code de l'Urbanisme :

- o L'habitation ;
- o L'hébergement hôtelier ;
- o Les bureaux ;
- o Le commerce ;
- o L'artisanat ;
- o L'industrie ;
- o L'exploitation agricole ou forestière ;
- o La fonction d'entrepôt ;
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fleury d'Aude.

Les règles du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

**Autre précision :** Lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS**

Sur l'ensemble du territoire, les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les

dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Ces textes sont reproduits selon leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

## **1. Application des dispositions du Code de l'Urbanisme :**

### **1.1. Dispositions impératives**

Le présent règlement se substitue aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui demeurent d'ordre public, tel que prévu à l'article R. 111-1 :

- R. 111-2, salubrité et sécurité publique
- R. 111-4, conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R. 111-15, respect des préoccupations d'environnement
- et R. 111-21, respect du patrimoine urbain, naturel et historique, dans les zones non couvertes par le Périmètre de Protection Modifié au Titre de la Protection des Monuments Historiques.

Sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

#### **La salubrité et sécurité publique (article R. 111-2)**

« 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 ».

#### **La conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R. 111-4)**

«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

#### **Le respect des préoccupations d'environnement (article R. 111-15)**

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

#### **Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R. 111-21)**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

### **1.2. Autres dispositions**

Par ailleurs, sont et demeurent applicables au territoire communal sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

a) La loi Littoral n° 86-02 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Il est fait application des articles L. 146-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **APPLICATION DE L'ARTICLE 146-6 DU CU – LOI LITTORAL**

- **Zonage des espaces remarquables :** il s'agit du site classé de la Clape. Est également classé en espaces remarquables : en zone N (naturelle), le zonage est Ns, en zone A (agricole), le zonage est Asco (zone agricole espace remarquable et corridor écologique).
  - **Dans le respect de la Loi Littoral, les espaces remarquables ont été définis dans le respect de l'article L.146-1 du CU :**

*En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*

*a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*

*b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*

*c) Les îlots inhabités ;*

*d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*

*e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*

*f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*

g) *Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 :*

h) *Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;*

i) *Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.*

- o L'article R.146-2 du CU précise les occupations du sol qui peuvent être autorisées dans les espaces remarquables :

*En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*

b) *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*

c) *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

d) *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- e) *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

*Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

- Bande des 100 m : elle doit être reportée sur le zonage, elle ne touche que les secteurs situés hors zone urbanisée. Par principe, les constructions ou installations sont interdites « en dehors des espaces urbanisés ». Les constructions ou installations sont a contrario autorisées au sein des espaces urbanisés. Néanmoins, peuvent être réalisées, en dehors des espaces urbanisés, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».
- Les espaces proches du rivage (EPR) : ils impactent toutes les zones qui se situent entre le rivage et la limite terrestre de l'espace proche du rivage.

b) Le règlement des lotissements de plus de dix ans dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles, conformément aux dispositions de la loi du 6 janvier 1986 et de son décret d'application du 6 juillet 1987, toutes les constructions et autres occupations du sol restant soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

#### Sur l'ensemble du territoire communal :

Peuvent être autorisées en discontinuité - et en dehors des espaces proches du rivage - « les constructions ou installations liés aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées », et les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles.

Par conséquent, en zone A, agricole, les constructions nouvelles ou créations de bâtiments sont interdites à moins qu'elles répondent aux exceptions prévues ci-dessus.

## **2. Dispositions particulières**

### **2.1. Servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU)**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol de la commune de Fleury d'Aude, dont la liste figure en annexe, sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Les règles de chaque zone du PLU peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

## 2.2. Le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques

La commune de Fleury d'Aude possède trois immeubles bénéficiant de la protection au titre des Monuments Historiques :

- Les vestiges de la Villa gallo-romaine de « Fount de Rome », classée MH le 30 juin 1970.
- Les façades et toitures de la Tour de Balayard, inscrites MH le 23 décembre 1981,
- La Chapelle des Pénitents en totalité, inscrite MH le 11 octobre 1982.

L'élaboration du présent PLU est l'occasion pour la commune de mettre à jour les périmètres de protection des monuments historiques qui impactent la commune.

Le périmètre de protection modifié est porté sur le plan des servitudes publiques du présent PLU.

## 2.3. Les risques

### • **Le PPRI (plan de prévention des risques inondations)**

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des Basses Plaines de l'Aude, prescrit par anticipation le 4 juin 2003 (APn°2003-1419), prend en compte le risque naturel inondation des seules crues du fleuve Aude. L'élaboration d'un PPRI « définitif » se poursuit, et tend à prendre en compte les inondations causées par les divers autres cours d'eau ainsi que par les submersions marines.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation définit des règles particulières d'urbanisme et de construction.

Afin de permettre au PPRI d'évoluer sans conséquence sur le PLU, tout pétitionnaire dont le projet est concerné par ce risque, devra se reporter en annexe PPRI du PLU.

### • **Le risque submersion marine**

La submersion marine désigne l'invasion temporaire et brutale d'un domaine continental littoral par la mer sous l'action de processus physiques se manifestant de manière extrême (forte dépression atmosphérique, vent violent, forte houle,...), associés à des phénomènes naturels plus réguliers (marée astronomique, variation de température de l'eau, flux hydrique régulier, inversion des vents jour/nuit,...).

Le risque de submersion marine, qui s'intègre dans le Plan de Prévention des Risques Littoraux, est en cours d'élaboration. Dès sa finalisation, il sera rattaché au PPRI afin de ne faire qu'un seul et unique document : le Plan de Prévention des Risques (PPR).

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux définit des règles particulières d'urbanisme et de construction.

Afin de permettre au PPR d'évoluer sans conséquence sur le PLU, tout pétitionnaire dont le projet est concerné par ce risque, devra se reporter en annexe du PLU.

### • **Le risque feu de forêt**

Aucun Plan de Prévention du Risque Incendie n'est recensé sur le territoire communal. Toutefois, le PLU devra prendre en compte la réglementation sur le défrichement et le débroussaillage de l'étude d'aléa du Massif de la Clape dans la mesure où la commune a subi de grands incendies.

### • **Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)**

Le risque concerne en effet prioritairement la zone urbanisée au Nord-Ouest de la commune (village de Fleury).

A proximité de la voie se trouvent plusieurs établissements recevant du public, ainsi que divers points sensibles (transformateur EDF, station d'épuration, ...). Aucun accident impliquant un TMD n'est à relever sur le territoire communal, mais au vu de la fréquentation de cet axe autoroutier, il semble préférable d'appliquer le principe d'information préventive notamment aux habitants résidant à moins de 200 mètres de part et d'autre de l'axe (DCS des risques majeurs – septembre 1998).

## 2.4. Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques s'il y a lieu,

le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Dans ces périmètres, des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Sont concernées l'autoroute A9 et la RD 1118.

L'arrêté préfectoral n° 2009-11-2066 du 27 juillet 2009 prévoit des secteurs de nuisances de part et d'autre de ces voies. Les périmètres concernés sont représentés graphiquement en annexe du PLU ainsi que l'arrêté préfectoral.

## 2.5. Sursis à statuer

En application des articles L. 111-9, L. 111-10 du Code de l'Urbanisme, la commune peut opposer un sursis à statuer, dès lors :

- D'une part, qu'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ait été ouverte ;
- D'autre part, que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou que la réalisation d'une opération d'aménagement ait été prise en considération par l'autorité compétente.

L'acte de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) donne également lieu à la mise en place du sursis à statuer.

## 2.6. Règles spécifiques aux lotissements

S'ajoute aux règles du PLU, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément à l'article L. 442-9 du CU. La liste des lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien des règles ainsi que la liste des lotissements de moins de 10 ans figurent en annexe du PLU.

## 2.7. Règles de réciprocité en zone agricole

Se superposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. ».

## 2.8. Les autres règles du Code de l'Urbanisme

### **L'article L. 111-1-4 relatif à la construction à proximité des infrastructures routières**

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations » au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions sont applicables pour l'autoroute A9.

### **L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique**

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. »

### **Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques**

La commune est concernée par le risque Transport de matières dangereuses.

Points particuliers :

- Les travaux concernant la création, l'aménagement ou la modification d'établissements recevant du public doivent être réalisés conformément aux modalités prévues aux articles L. 111-8 et R. 111-19-13 à R. 111-19-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Conformément au Code de l'Environnement (Article L. 214-1 à 6), « sont soumis à déclaration ou autorisation les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants. »

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement du PLU de Fleury d'Aude délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone est maintenu, avec les prescriptions particulières pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

La définition des sous-secteurs à l'intérieur des zones U, AU, A et N se fait par l'attribution d'indices qui se réfèrent aux usages et aux caractéristiques des sous-secteurs. Les indices sont explicités en introduction de chacune des zones.

### **1. Dispositions applicables aux zones urbaines et naturelles**

### **Les zones urbaines dites "zones U"**

*Selon les dispositions de l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme,*

Sont classés en zones urbaines, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U comporte 8 secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : UA, UB, UC, UD, UE, UF, UT, UEP.

Ces zones U peuvent également comporter des sous-secteurs pour s'adapter au mieux aux besoins d'aménagement du territoire communal.

Les zones U font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

### **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

*Selon les dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme,*

Sont 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 les orientations d'aménagement 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 révision du plan local d'urbanisme ».

La zone AU est un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Les zones AU sont classées en deux secteurs :

- IAU immédiatement urbanisables sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement
- IIAU urbanisables à moyen ou long terme après révision du PLU.

Les zones AU font l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

### **Les zones agricoles dites "zones A"**

*Selon les dispositions de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme,*

Sont classés en zones agricoles, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles

Les zones A font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

### **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

*Selon les dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme,*

Sont classés en zones naturelles et forestières, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N comprennent des sous secteurs indicés pour définir les conditions de protection ou de constructibilité, en application de la loi ENE n°2010-874 du 27 juillet 2010.

Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.».

Les zones N font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

## **2. Dispositions complémentaires aux zones**

### **2.1. Les emplacements réservés**

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux



espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

## 2.2. Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés et espaces boisés isolés, à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

## 2.3. Les éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Le PLU comporte également des éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, en raison de la présence de nombreuses zones reconnues pour leur richesse faunistique et floristique (ZNIEFF), ainsi qu'un patrimoine architectural reconnu sur tout le territoire. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec la préservation et la mise en valeur de ces entités (maintien de nichoirs et de zones de chasse, préservation des haies bocagères...).

A ce titre, le zonage du PLU définit le sous-secteur Asco qui reprend le périmètre de la ZPS de la Basse Plaine de l'Aude et une trame particulière pour les zones de nidification de la pie grièche à poitrine rose et leurs périmètres de protection.

## 2.4. Dans les zones naturelles

Le règlement désigne les domaines agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Ces bâtiments présentent des volumétries et architectures traditionnelles à l'activité agricole viticole. A ce titre, en cas de transformation ou rénovation, ils doivent bénéficier de mesures propres à maintenir leur intégrité et lisibilité notamment par l'utilisation des matériaux traditionnels, jadis utilisés pour leur construction.

A ce titre, le zonage du PLU définit le sous-secteur Nex.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le 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 (cf. article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le pétitionnaire devra justifier les motifs de l'ajustement demandé. Le maire se réserve cependant la possibilité de ne pas donner suite, en particulier si un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard. (Doivent être considérés comme bâtiments existants ceux dont la structure porteuse est intacte).

## **ARTICLE 5 : OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère patrimonial de la zone et du site.

## **ARTICLE 6 : ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF**

Toute construction ou installation autorisée doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé en mars 2004, le règlement prescrit le raccordement au réseau collectif en priorité, sauf impossibilités techniques et dans le respect des règles obligatoires pour la mise en place de systèmes d'assainissement autonome. Pour les territoires non desservis par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (filieres individuelles ou stations d'épurations particulières) seront mis en place à la charge du pétitionnaire.

Ces installations devront être conformes aux préconisations de filière indiquées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

## **ARTICLE 7 : ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation autorisée doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conformes aux préconisations définies dans le cadre du schéma d'assainissement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 8 : REGLES DE CONSTRUCTION**

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devront respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.).

## **ARTICLE 9 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## **ARTICLE 10 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT**

- Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à cette obligation, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Cette faculté doit être envisagée comme une ultime alternative lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions de principe (réalisation de places de stationnements, concession dans un parking public ou privé) et à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.
- En application de l'article L. 123.1.12° du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- En application de l'article L. 123.1.12° du Code de l'Urbanisme, les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- L'obligation de réaliser des places 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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **Dispositions générales pour l'application de l'article 12 des différentes zones**

- Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi par excès.
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée.
- Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés y compris les accès, à l'exception des logements individuels où la superficie minimale est de 12,5 m carrés.
- **Normes techniques**
  - Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.
  - **En cas de stationnement perpendiculaire :**
    - longueur : 5 mètres.
    - largeur : 2,50 mètres.

- 6 mètres de dégagement.
- 
- En cas de stationnement en épi :
  - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.
  - largeur : 2,50 mètres.
  - 6 mètres de dégagement.
- En cas de stationnement longitudinal :
  - longueur : 6 mètres ;
  - largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **Dispositions particulières :**

La définition du nombre de places de stationnement s'effectue en fonction de l'usage principal de la construction (bureaux, services, commerces,...) ou dans le cas d'activités multiples, de façon proportionnelle à la vocation ou à l'usage des surfaces, ou en fonction des déclarations du constructeur.

Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n'entraîne pas d'obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

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 de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est tenu d'avoir recours à l'une des solutions de remplacement prévues par l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **ARTICLE 11 : OUVRAGES TECHNIQUES**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre les crues, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques par exemple) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne, peuvent être autorisés dans toutes les zones sauf celles situées dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inventorié au titre de la législation sur les monuments historiques.

Les installations telles que les compteurs (gaz, eau, électricité..) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé, en limite et facilement accessible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE 12 : DECHETS/ORDURES MENAGERES**

Toute opération collective sera dotée d'un local d'ordures ménagères proportionnel au nombre de logements, ayant une surface minimale de 0,80 m<sup>2</sup> par logement.

Les locaux poubelles devront avoir la surface minimum requise pour accueillir la collecte sélective et faire au minimum 6 m<sup>2</sup>. Ils seront raccordés aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement en eaux usées et au réseau électrique. Ils seront clos et couverts.

Dans le cas où le bâtiment est construit à la limite du domaine public, ils seront intégrés dans la construction, accessibles aux services de ramassage par celle-ci.

Dans le cas où le bâtiment est construit en recul de la limite du domaine public, ils seront construits en limite de la voie publique, et accessibles aux services de ramassage par celle-ci.

Dans le cadre des groupements d'habitations, lotissements, parcs d'activités, et pour les déclarations préalables :

- Les locaux poubelles devront être construits en limite de parcelle avec le domaine public.
- Toute activité de commerce devra réserver 20 m<sup>2</sup> pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier, huile...).
- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques sera non règlementée.

#### **ARTICLE 13 : DEFENSE INCENDIE**

Un ou plusieurs poteaux d'incendie seront mis à la charge du pétitionnaire lorsqu'il n'existera pas, à moins d'un rayon de 200 m et un linéaire de 150 m, une voie carrossable pour les pompiers (susceptible d'évoluer suivant la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis)

#### **ARTICLE 14 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Aucune règle du présent règlement ne s'applique aux équipements publics et ouvrages techniques publics.

#### **ARTICLE 15 : EXHAUSSEMENTS/AFFOUILLEMENTS**

Les constructions devront s'adapter au profil topographique du terrain.

Dans le cas où le sol naturel de la parcelle présente une pente supérieure à 15%, il sera interdit d'effectuer des affouillements supérieurs en surface à celle nécessaire aux fondations : les fondations par radier sont interdites.

Les affouillements pour création en terrasses, y compris servant d'assise aux bâtiments, parkings et piscines ne devront pas faire résulter un front vertical de plus de 1m de hauteur.

Dans le cas où le sol naturel de la parcelle présente une pente inférieure à 15%, les affouillements pour création de piscine sont autorisés.

En zones U et AU, les remblais de plus de 0,60 m sont interdits.  
Les remblais en matériaux inertes sont interdits.

#### **ARTICLE 16 : DEFINITION DES HAUTEURS SUR RUE**

##### **1/ Conditions de mesure selon les dispositions techniques visées**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la façade sur le terrain naturel jusqu'au point haut correspondant au niveau de l'égout des toitures. La hauteur du sol naturel doit être définie par un plan altimétrique NGF.

***Terrain naturel :*** Pour les constructions nouvelles, le terrain naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis.

Pour les extensions et modifications des bâtiments existants, le terrain naturel est le sol tel qu'il existait avant toutes constructions. Si le pétitionnaire ne peut en rapporter la preuve, le terrain naturel sera le sol en place au jour du dépôt du permis de construire.

##### **2/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus doit être (de plus ou moins un mètre) égale à la hauteur des constructions voisines de façon à préserver le gabarit général de la rue ou de l'îlot.

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni les reconstructions à l'identique des bâtiments préexistants d'une hauteur supérieure à celle prévue par le présent article.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, et dispositifs de ventilation...

#### **ARTICLE 17 : ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

##### **Constructions neuves concernées par la réglementation :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes conformément aux normes en vigueur.

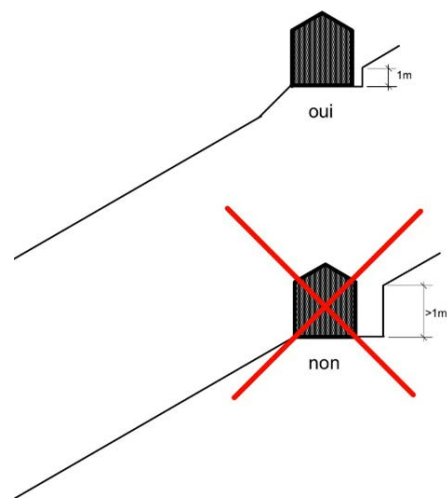
Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

##### **Opération de rénovation :**

Conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

##### **Modalités de réalisation :**

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.



Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre. Les dimensions et caractéristiques des aires de stationnement devront être réalisées conformément à la réglementation. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

**ARTICLE 18 : ELEMENTS OU SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME**

L'ensemble du territoire possède des haies et des ripisylves à fort intérêt écologique (ou paysager), leurs coupes et/ou leurs abattages sont soumis à autorisation préalable de la mairie. Toutes les zones sont concernées, les pétitionnaires devront se reporter à la cartographie en annexe du PLU.

**ARTICLE 19 : TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES AUX REGLES DU PRESENT PLU**

Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux règles qui leur sont contraires ou qui sont sans incidence sur celles-ci.

**ARTICLE 20 : DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL**

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus". Cette définition vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables. Elle est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire.

Elle est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (art. R. 431-2).

Elle permet, enfin, de contrôler les constructions et travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface de plancher, mais qui occupent néanmoins le sol (constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement).

## **Titre II : Dispositions applicables aux ZONES URBAINES**

**ZONE UA**

**ZONE UB**

**ZONE UC**

**ZONE UD**

**ZONE UE**

**ZONE UF**

**ZONE UT**

**ZONE UEP**

### **Dispositions applicables à la zone UA**

La zone UA est une zone urbaine d'habitat et de services où les bâtiments doivent être implantés en ordre continu. Elle correspond à la zone la plus ancienne du cœur de village. Les emprises publiques sont étroites et les constructions sont implantées à l'alignement.

Elle est impactée par le périmètre de protection modifié des monuments historiques.

#### **Rappels :**

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.*

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

- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 111-39 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des conditions générales du présent règlement.
2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, au sens de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire.
7. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum, 25 % de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

#### **1) ACCES**

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

#### **2) VOIRIE**

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.

Le Conseil Général est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales.

Les voies nouvelles carrossables doivent permettre l'accès des véhicules de secours et d'incendie et devront avoir les caractéristiques minimales requises suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 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 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

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

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 1) EAU

#### - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

#### - Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L. 2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Conformément aux articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement, tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L. 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

### 2) ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

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

### 3) EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau des eaux usées.

### 4) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
  - Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
  - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
  - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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



- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
  - Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
  - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
  - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels 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.

#### 5) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle doit être égale au maximum à celle de la construction la plus haute immédiatement voisine sans excéder 10 mètres à l'égout de la toiture.

#### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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***

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...).

Tout projet de construction doit garantir l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades voisines préexistantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### ***Etat des lieux***

Dans le cas d'une demande de permis de construire, un état des lieux précis devra être établi. Il permettra d'identifier les éléments préexistants qui constituent le patrimoine pérignanais (portes, portails, encadrements pierre, arches, génoises...) qui seront maintenus et valorisés dans les projets faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

#### a) Toitures / Couvertures :

L'ensemble des toitures de la construction est couvert en type tuiles canal vieilles avec tuiles de couvert et tuiles de couvrant.

La pente avoisine les 30 %.

Les décrochements de toiture sont proscrits ainsi que les puits de jour, verrières et lucarnes du moins sur les versants visibles ; sur les autres versants, ces derniers seront limités à 0,5 m<sup>2</sup>.

Les souches de cheminées sont implantées à 3,00 m minimum en retrait de la façade. Elles sont de volumétrie simple et de proportions harmonieuses ; les chapeaux de couverture sont intégrés au volume des souches.

Les chenaux en P.V.C., les effets de "casquettes" et chenaux en béton armé sont strictement proscrits.

Les descentes d'eaux pluviales sont en type zinc, teinte naturelle.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 m.

#### b) Façades :

L'ordonnance des façades est constituée par les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures aux étages intermédiaires, celle(s) des niveaux situés immédiatement sous toitures étant disposée(s) symétriquement :

- Une seule baie étant axée par rapport à celle du dessous.
- Deux ou plusieurs ouvertures étant en alignement vertical avec celles du dessous ; de la même façon s'il n'existe qu'une seule ouverture par étage intermédiaire, une ouverture au niveau sous toiture est alignée verticalement à la précédente et deux ouvertures sont disposées de façon symétrique.



La proportion des ouvertures aux étages est à dominante verticale, les largeurs n'excédant pas 1,10 m.

Les menuiseries sont en bois peint ou métal laqué, les fermetures dans tous les cas en bois peint et d'une coloration identique au bâtiment, assortie le cas échéant au dessous de toit.

Les bois vernis et l'aluminium gris sont proscrits.

Les maçonneries sont traitées de façon traditionnelle sans placage ni imitation de pierres.

Les enduits sont constitués exclusivement de chaux grasse teintée dans la masse, finition lissée.

Le blanc est interdit ainsi que toute couleur violente ou criarde ; la palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. La descente de réseaux est interdite en façades.

L'utilisation de badigeon de chaux est autorisée.

#### c) Fermetures :

Sont autorisés les volets à lames en type bois peint et pentures ; les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur ; les volets à lames ou panneaux se rabattant également vers l'intérieur dans l'épaisseur du mur.

Les portes d'entrée sont en type bois peint dans leur intégralité, surmontées éventuellement d'un imposte vitré ou vitrées sur au moins leur moitié en partant du haut et doublées d'un volet en type bois peint.

#### d) Les terrasses, balcons, loggias :

Les terrasses, loggias sont insérées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

Seule la plate-forme des balcons est maçonnée ; les garde-corps métalliques sont constitués de fers plats 10 mm x 30 mm minimum, barres cassées ou fers ronds d'une épaisseur supérieure à 16 mm. Leur traitement est à dominante verticale.

La taille des balcons ne peut dépasser 1,50 m de largeur et 0,80 m de profondeur ; leur gabarit étant constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les galbes et autres profils, arrondis ou anguleux, sont proscrits.

#### e) Clôtures

Les murs de clôtures existants et présentant un intérêt architectural et urbain doivent être conservés et entretenus.

Les clôtures en grillage en limite avec le domaine public sont interdites.

Ils devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : maximum 2,50 mètres.
- Composition : mur enduit des deux côtés ou mur bahut enduit des deux côtés, de 1 m complété par une grille métallique constituée de fers plats 10 mm x 30 mm minimum, barres cassées ou fers ronds d'une épaisseur supérieure à 16 mm. Leur traitement est à dominante verticale avec possibilité d'un remplissage en tôle d'acier.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans le respect des conditions générales du présent règlement.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m<sup>2</sup> par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les aires de stationnement doivent avoir un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :**

- **À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou qu'il fera réaliser les dites places.**
- **À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

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

Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes après étude circonstanciée jointe au permis de construire. Les espaces non bâtis doivent être plantés sur une superficie minimum de 30 % de la parcelle concernée.

Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan de masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

#### **PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS**

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 (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **LEXIQUE**

**Terrain naturel** : Pour les constructions nouvelles, le terrain naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis.

Pour les extensions et modifications des bâtiments existants, le terrain naturel est le sol tel qu'il existait avant toutes constructions. Si le pétitionnaire ne peut en rapporter la preuve, le terrain naturel sera le sol en place au jour du dépôt du permis de construire.

**Voies** : comprend la chaussée et les espaces réservés aux déplacements doux.

**Emprise publique** : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

**Annexes :** Sont définies comme annexes, l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit sinon d'une extension) et ne peut avoir la même destination que la construction principale.

**Eaux usées non domestiques :** Sont considérées comme non domestiques, toutes les eaux usées autres que les eaux pluviales, les eaux ménagères et les eaux vannes issues des installations sanitaires. Les eaux grasses et huileuses sont assimilées à des eaux usées non domestiques ainsi que les rejets des garages automobiles, stations-service, aires de lavage de véhicules... entre autres.

**Eaux pluviales :** On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation, de pompes à chaleur...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

**LISTES DES LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS**

<b>Numéro</b>	<b>Date autorisation</b>	<b>Nom du lotissement</b>
LT 011 145 2003 L0001	27/10/03	GUIRAUD
LT 011 145 2003 L0002	03/09/04	Les Jardins de la Clape
LT 011 145 2003 L0003	03/06/05	La Belle Aude
LT 011 145 2005 L0001	31/05/05	BOUISSOU
LT 011 145 2005 L0002	20/06/2006	Les Jardins de Liesse
LT 011 145 2005 L0003	09/06/2006	Thiers 1
LT 011 145 2005 L0004	09/06/2006	Thiers 2
LT 011 145 2005 L0005	31/01/2006	Les Amandiers
LT 011 145 2005 L0006	09/06/2006	SABATIER
LT 011 145 2005 L0007	27/06/2006	ALQUIER
LT 011 145 2006 L0001	09/06/2006	MANTION
Pa n°11 145 2008 L0001	09/12/2008	Les Jardins de Fleury
Pa n°11 145 2009 L0001	19/03/2010	Bouissou 2
Pa n°11 145 2010 L0001	23/04/2010	LA MOUNINE
Pa n°11 145 2010 L0006	27/06/2011	BOURJADE
Pa n°11 145 2011 L0003	28/02/2012	La Fleur de Thym
Pa n°11 145 2011 L0004	23/03/2012	Les Coteaux de Pérignan

**LISTES DES LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS**

Aucune demande de maintien des règles du lotissement par les co-lotis.