

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

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

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales

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

Dispositions applicables à la zone UA
Dispositions applicables à la zone UB
Dispositions applicables à la zone UC
Dispositions applicables à la zone UD
Dispositions applicables à la zone UE
Dispositions applicables à la zone UF
Dispositions applicables à la zone UT
Dispositions applicables à la zone UEP

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

Dispositions applicables à la zone IAU
Dispositions applicables à la zone IIAU

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

Dispositions applicables à la zone A

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

Dispositions applicables à la zone N

Lexique

Liste des lotissements de moins de 10 ans

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 planter ».

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 (filiales 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 m² 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 m² par logement.

Les locaux poubelles devront avoir la surface minimum requise pour accueillir la collecte sélective et faire au minimum 6 m². 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 m² 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

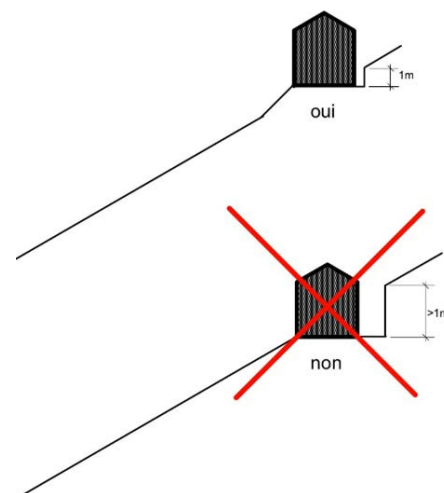
Aucune règle du présent règlement ne s'applique aux équipements publics et ouvrages techniques publics.

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 UD

Zone d'habitat résidentiel et touristique pouvant accueillir des petits collectifs et des individuels isolés ou groupés, des commerces et de l'artisanat sur le secteur communal de Saint Pierre la Mer.

La zone UD est composée de deux sous-zones : UDa et UDb.

L'ensemble de la zone fait partie des « espaces proches du rivage » au titre de la Loi Littoral (Cf. Annexe n° 8)

Cette zone est soumise à l'aléa inondation et submersion. Les nouvelles constructions devront respecter les préconisations des Plans de Prévention des Risques (PPR) annexés au présent PLU.

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 UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les changements de destination d'hôtels à usage de bâtiments recevant des logements.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux.
- 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.
- 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.
- Les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 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 m² de surface de plancher minimum, 25% de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

ARTICLE UD 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, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

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

2) VOIRIE

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir les constructions ayant plus de 4 000 mètres carrés de plancher et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. La raquette de retournement doit comporter au moins une piste circulaire de 3 mètres de large avec un rayon intérieur de 8 mètres ou des caractéristiques équivalentes.

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

Les caractéristiques minimales des accès et voiries requises sont les 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^2 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 UD 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, restitués 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. Lorsque le réseau collectif recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, la rétention doit être traitée individuellement sur la parcelle.

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

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100 l/ m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

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

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers 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 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers 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

Lorsque les réseaux ne sont pas enterrés, les extensions et branchements nouveaux ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait :
 - Pour le secteur UDa de 5,00 m minimum
 - Pour le secteur UDb de 2,00 m minimum

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points.

L'implantation en limites séparatives est également autorisée.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives.

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 UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

Non réglementé pour les hôtels, et pour les commerces.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder 9.50 m à l'égout ou le haut de l'acrotère pour les toitures-terrasses, à l'exception des établissements à vocation hôtelière dont la hauteur peut être portée à 12,50 m à l'égout dans la sous-zone UDb.

ARTICLE UD 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

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, au site et au paysage urbain.

Tout projet de construction doit garantir l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades voisines préexistantes ; de même pour les toitures. Les proportions et la composition des ouvertures doivent respecter une unité de façades. L'enduit des pignons doit être identique à celui de la façade principale.

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.

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains devra respecter les prescriptions spéciales suivantes :

a) Toitures / Couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire de teinte claire, par ailleurs les toitures terrasses au dernier niveau habitable sont admises à condition que leur surface n'excède pas le tiers de la surface totale du dernier niveau.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions des bâtiments dès lors que le bâtiment principal présente ce type de toitures.

Les toitures terrasses pour les commerces sont autorisées.

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 30 %.

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

b) Façades

Les enduits seront de finition lissée de préférence.

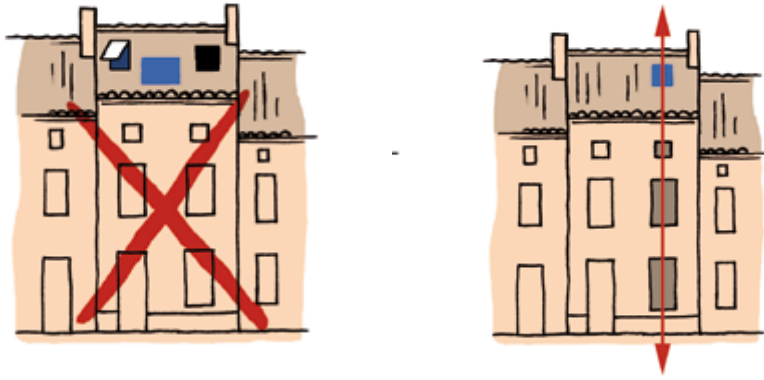
La palette de couleurs déposée à la mairie est à respecter.

c) Energie renouvelable

Les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d'implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre. En cas de construction neuve, l'harmonisation des couleurs sera recherchée.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.

Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.



d) Les clôtures

Les clôtures seront côté voirie, soit :

- En mur de maçonnerie de 1,20 m maxi de hauteur, pouvant éventuellement se prolonger dans le sens de la pente des toitures, doublé ou non d'une haie végétale,
- En muret maçonné de 0,40 m de hauteur surélevé de lisses ou de ferronneries composées de fers droits verticaux, ou de grillage en maille sans que le tout dépasse les 2 m de hauteur.

Tous les murs de clôtures seront enduits et peints des deux côtés.

e) Les auvents, terrasses, vérandas et loggias

- Les auvents :

La couverture sera en type tuiles de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux d'origine) sur structure en bois ou en béton. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

- Les fermetures de loggia et les vérandas :

Les constructions à édifier tiendront compte de l'aspect architectural et des teintes de celles existantes pour une harmonie d'ensemble.

- Les fermetures de loggia et d'auvents :

Les verres seront non réfléchissants.

- Les vérandas :

Les verres seront non réfléchissants. La couverture sera en tuiles (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine).

- Les fenêtres de toit :

Elles sont autorisées dans la pente et en verre non réfléchissant. Les volets roulants sont autorisés.

- Les terrasses des commerces

Les commerces sont autorisés à couvrir et clore leurs terrasses commerciales privées ouvertes sur rue avec :

- Des stores bannes de teintes claires.
- Des structures à aspect bois ou métal à clairevoie à dominante horizontale.

ARTICLE UD 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 dispositions générales du présent règlement.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété, dont une charretière non close sur voirie.
- Pour les constructions à usage de bureaux, bâtiments publics et sociaux, commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : 3 places de stationnement par 25 mètres carrés de surface consacrée à la restauration.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les places de stationnement sur le domaine privé doivent avoir un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

ARTICLE UD 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.

Les bassins de rétention doivent être paysagés.

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 UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est de 0,7.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Numéro	Date autorisation	Nom du lotissement
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.