



**REGLEMENT
ARRET
09.11.2023**

URBANISTE, SIG et CNIG
847 route de Frans
69400 Villefranche sur Saône
06-49-62-78-29
urbanisme@juliendallemagne.fr



URBANISTE



PAYSAGE
Saint Gervais
09 83 50 33 78
v.berti@latelier-avb.fr



ENVIRONNEMENT
Bât. A3 Stratégie Concept
1300 ave. Albert Einstein
34000 MONTPELLIER
T. +33 (0) 4 67 40 90 08



Accompagner vers un urbanisme
durable & participatif

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	4
Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38° du code de l'urbanisme	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	21
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	28
TITRE VI - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)	32
TITRE V - DEFINITIONS	41
1 - Définitions issues du lexique national	41
2- Définitions supplémentaires	43
3- Destinations et sous-destinations	48
TITRE VII - RAPPEL REGLEMENTAIRE	51
Article 1 - Champ d'application territoriale	51
Article 2 - Division du territoire en zones	51
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	52
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....	52
Article 5 - Droit de préemption urbain	52

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d et R421.23h du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Saint Nazaire d'Aude, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des éléments arborés, des parcs et jardins, des corridors écologiques, des zones humides, des murs et bâtiments de qualités patrimoniales.

Pour les parcs et jardins identifiés pour des motifs d'ordre paysager (article L151-19 du code de l'urbanisme)





La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

Les jardins représentent un intérêt paysager. Leur préservation est indispensable :

- A la protection de l'aspect traditionnel des tènements (la maison sur rue avec son jardin en arrière-cour).
- Au maintien de la trame verte et des espaces verts de qualité dans les espaces pavillonnaires.

Au sein des éléments remarquables de jardins identifiés dans le document graphique, sont uniquement autorisés les annexes et les piscines.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces, de type coupe ou abatage, est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entrainera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits sur le tènement, par une essence équivalente (voir ci-dessous la notion d'essence équivalente).

	Zone humide protégée
	Éléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Trame verte (ripisylve)
	Trame verte urbaine
	Éléments de continuité écologique. Trame bleue

Éléments identifiés sur le plan de zonage

Pour les boisements identifiés pour des motifs d'ordre écologique ou paysager (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Toute installation qui porterait atteinte à l'unité boisée de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- la réalisation de cheminements doux
- l'élargissement de voiries
- aménagements liés à la protection de la population contre les risques
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz).

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abatages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques.

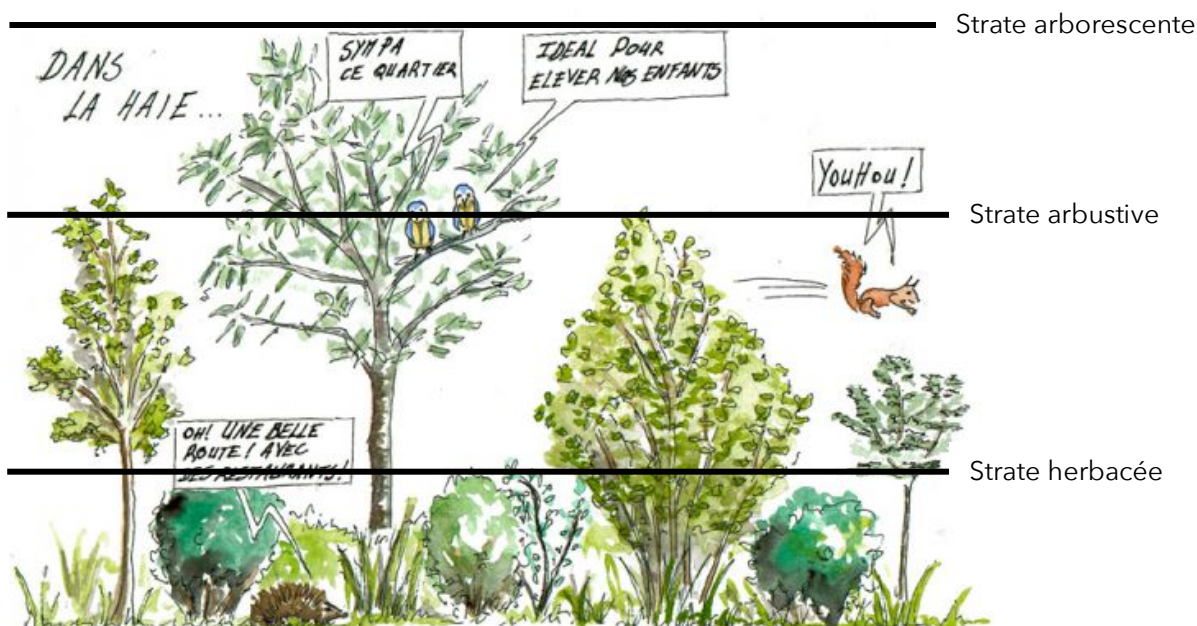
Pour les haies identifiées au titre de l'article L151-19

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-19, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences équivalentes en respectant de préférence les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU.



La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des zones élémentaires humides des cours d'eau, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante :

Amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

Les arbres isolés et alignements d'arbres

Ces arbres ne doivent pas être détruits. Néanmoins, certaines dérogations peuvent être accordées (problèmes phytosanitaires, nécessité technique). Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). D'autre part, dans le cas d'une destruction d'alignement d'arbres, un nouvel alignement devra être replanté avec des essences équivalentes.

Les arbres remarquables identifiés

- SOFORA pleureur : Jardin de la Poste - AB 133
- Platanes : Chemin des Hortes - AM64
- Platanes : Parking du Jardin Public - AB 1
- Chêne Vert : Domaine Le Puit Chêne - AB 52
- Cèdre : Me, Mr. NEPOTE - AB 114
- Rosier BANCKS Jaune Grimant : Terrasse du Restaurant " Le San Nazari " - AA76
- Olivier : au rond-point du Stade - AN130

Pour les zones humides :

Sur le principe :

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas les projets d'intérêts généraux peuvent être utilisés, sous condition d'une application de la séquence « éviter-réduire-compenser » :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Pour les corridors écologiques et les éléments de continuités écologiques :

Dans ces secteurs, toute construction, y compris pour les équipements publics, est interdite.

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques et étude hydraulique justifiant de la non incidence.

Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

Dans ces zones les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 3-5 mètres du haut de berge (= zone tampon de 3 m minimum pour les petits bassins versants). Il sera privilégié des clôtures perméables à la circulation de la faune.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des zones élémentaires humides des cours d'eau, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante :

- Amandier méditerranéen,
- Saule,
- Frêne méditerranéen,
- Cornouiller,
- Fusain d'Europe,
- Eglantier,
- Prunelier,
- Erable de Montpellier,
- Laurier noble, phylaire à feuilles étroites,
- Genets d'Espagne.

Pour les murs et les éléments de bâtis

Les éléments identifiés ne peuvent pas être détruits (sauf pour motif d'intérêt général et de sécurité) et doivent être restaurés dans l'aspect d'origine.

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation de ces mêmes éléments recensés et leur mise en valeur.

Les chemins (Art. L.151-8)

La perméabilité piétonne doit être maintenue par un chemin d'au moins 1.50m de large dégagé de tout obstacle.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Ua Secteur dense et ancien	Ub Secteur pavillonnaire	Ui Secteur industriel Bosc	Uia Secteur industriel Somail	Uep Secteur équipement d'intérêt collectif
Destination : Exploitations agricoles et forestières					
Exploitations agricoles	X	Pour les activités déjà présentes, les extensions sont autorisées	X	V	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	X
Destination : Habitations					
Logement	V	V	Sont uniquement autorisées les annexes à l'habitation. Elles sont limitées à 20 m ² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total de l'ensemble des annexes construites sur le tènement. Les piscines sont interdites.	X	Uniquement s'ils sont nécessaires à l'activité présente dans la zone.
Hébergement	V	V	X	X	X
Destination : commerces et activités de services					
Artisanat et Commerce de détail	V	Autorisée pour une surface de plancher maximale de 50m ²	La surface de vente maximale est de 50 m ² de surface de plancher par activité économique.	X	X
Restauration	V	X	X	X	X
Commerce de gros	V	X	Les extensions sont autorisées. Le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher (Surfaces comptées depuis l'approbation du PLU)	Les extensions sont autorisées. Le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher (Surfaces comptées depuis l'approbation du PLU)	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	Autorisée pour une surface de plancher maximale de 50m ²	X	X	X
Cinéma	V	X	X	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics					
	V	V	V	V	V
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 100 m ² de surface de plancher.	X	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher.	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher.	X
Entrepôt	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 100 m ² de surface de plancher.	X	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher.	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher.	X
Bureau	V	V	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher.	Les extensions sont autorisées. Depuis l'approbation du PLU, le total des extensions ne doit pas dépasser 300 m ² de surface de plancher.	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	V	V	X
Autres éléments					
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	X	X	X	X	X
Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.	1 seule résidence Mobile de Loisir est autorisée sur le tènement et uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.	1 seule résidence Mobile de Loisir est autorisée sur le tènement et uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.	X	X	X
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	X	X	X	X	X

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée identifiés sur le schéma comme des activités à maintenir pourront uniquement muter vers :

- Les destinations suivantes : « commerce et activités de services », « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- La sous-destination suivante : « bureau ».



Secteur de protection des RDC commerciaux

Éléments identifiés sur le plan de zonage

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Ua Secteur dense et ancien	Ub Secteur pavillonnaire	Ui et Uia Secteur industriel	Uep Secteur équipement d'intérêt collectif
Hauteurs				
Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée
Annexes à l'habitation	Hauteur à l'égout 4 m max	Hauteur à l'égout 4 m max	Hauteur à l'égout 4 m max	Non réglementée
Autre construction	Hauteur de 10 m maximum, mesurée à l'égout. Si une construction en limite est plus haute, la nouvelle construction peut atteindre la hauteur de la construction la plus haute.	Hauteur R+1 maximale et 8m à l'égout maximum, sous réserve d'insertion paysagère	Hauteur de 10 m maximum, mesurée à l'égout	Non réglementée
Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public				
Les constructions	En dehors des retraits identifiés sur le document graphique, implantation libre	En dehors des retraits identifiés sur le document graphique, implantation libre	En dehors des retraits identifiés sur le document graphique, implantation libre	Implantation libre
Annexes à l'habitation et piscine	Implantation libre	Implantation libre	Implantation libre	Implantation libre
Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives				
Les constructions	Limite ou retrait de 3m minimum	Limite ou retrait de 3m minimum	Limite ou retrait de 4m minimum	Implantation libre
Annexes à l'habitation	Implantation libre	Implantation libre. Pour les piscines, si elles sont implantées dans une bande de 0 à 3m, alors un mur séparatif d'une hauteur de 2m devra être créé le long de la construction.	Implantation libre	Implantation libre
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère				
Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun				
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions				
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.				
Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.				
		L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100m ² et 25% de la parcelle. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés (noues...). Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés (noues...).		

Stationnement			
Ua Secteur dense et ancien	Ub Secteur pavillonnaire	Ui et Uia Secteur industriel	Uep Secteur équipement d'intérêt collectif
<p>Non réglementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement neuf et 1 place visiteur à partir de 2 lots (ou 2 logements) arrondi au supérieur. - 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement. - En cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenu sur le tènement de l'opération. - En cas de logement social, une seule place de stationnement est imposé. 	<p>Non réglementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement neuf + 1 place visiteur par logement. - 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement. - En cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenu sur le tènement de l'opération - En cas de logement social, une seule place de stationnement est imposé. <p>Pour les constructions artisanales et commerce de détails et les activités de services: 2 places par activités</p>	<p>Non réglementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Non réglementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>

U 3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

Voirie :

Dans la zone Ua uniquement :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Dans les zones autres U :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement collectif (zone Ub) :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement (zone Uba) :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

La vidange s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordable au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être conforme à la Bureau de la Sécurité des Equipements Industriels (BSEI).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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 prévue 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 modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES AU

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Un phasage des zones est mis en place.

Les zones	Nom	Le mode d'urbanisation	Surface arrondie de l'OAP	Le phasage
1AUH1	Pech-Dalcy	Aménagement en une seule opération d'ensemble	31 000 m ²	
1AUH2	Parc des Amandiers	Aménagement en une seule opération d'ensemble	7200 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH1 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.
1AUH3	L'Oliveraire	Aménagement en une seule opération d'ensemble	5800 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH2 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.
1AUH4	Al Coquillat	Aménagement en une seule opération d'ensemble	5300 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH3 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.
1AUH5	Les Oliviers	Aménagement en deux phases : - La première est dédiée à l'aménagement du parking (emplacement réservé 10). - La seconde sera dédiée au secteur d'habitat.	9700 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH4 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.
1AUH	La Piquarelle	Aménagement en une seule opération d'ensemble	3900 m ²	Lorsque l'une des zones 1AUH fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, aucune zone 1AUH ne pourra être accordée avant un délai minimal de 12 mois
1AUH	Chemin de Narbonne	Aménagement en une seule opération d'ensemble	3400 m ²	
1AUH	Canalet (Somail)	Aménagement en une seule opération d'ensemble	3800 m ²	
1AUH	Minervois (Somail)	Aménagement en une seule opération d'ensemble	2550 m ²	
1AUH	Paul Riquet (Somail)	Aménagement en une seule opération d'ensemble	2600 m ²	

Lorsque l'une des zones 1AUH fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, aucune zone 1AUH ne pourra être accordée avant un délai minimal de 12 mois

	AUH1	Pour toutes les zones AU
Destination : Exploitations agricoles et forestières		
Exploitations agricoles	X	X
Exploitations forestières	X	X
Destination : Habitations		
Logement	V	V
Hebergement	V	V
Destination : commerces et activités de services		
Artisanat et Commerce de détail	V	X
Restauration	V	X
Commerce de gros	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	V	V
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics		
	V	V
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Autres éléments		
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	X	X
Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.	1 seule résidence mobile de Loisir est autorisée sur le tènement et uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.	1 seule résidence mobile de Loisir est autorisée sur le tènement et uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	X	X

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour toutes les zones AU	
Hauteurs	
Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	Non réglementée
Annexes à l'habitation	Hauteur à l'égout
Autre construction	Les hauteurs maximales sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Elles doivent être respectées
Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public	
Les constructions	En dehors des retraits identifiés sur le document graphique, implantation libre
Annexes à l'habitation et piscine	Implantation libre. Pour les piscines, si elles sont implantées dans une bande de 0 à 3m, alors un mur séparatif d'une hauteur de 1,8 m devra être créé le long de la construction.
Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions	Limite ou retrait de 3m minimum
Annexes à l'habitation	Implantation libre. Pour les piscines, si elles sont implantées dans une bande de 0 à 3m, alors un mur séparatif d'une hauteur de 2m devra être créé le long de la construction.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.
	Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.
	L'espace non imperméabilisé doit représenter au minimum 100m ² et 25% de la parcelle. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés (noues...). Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans cette surface s'ils sont plantés (noues...).

Stationnement

Pour toutes les zones AU

Non règlementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places par logement neuf + 1 place visiteur par logement.
- 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement.
- En cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenu sur le tènement de l'opération
- En cas de logement social, une seule place de stationnement est imposé.

Pour les constructions artisanales et commerce de détails et les activités de services: 2 places par activités

U 3- Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions est exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscine :

La vidange s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordable au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être conforme à la Bureau de la Sécurité des Equipements Industriels (BSEI).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un sous-secteur Ap.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans les zones A sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation quand il existe, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les hébergements :

S'ils sont liés à des exploitations agricoles dont l'activité est principale, dans le but d'héberger les saisonniers.

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation, qu'elles soient situées ou non en zone A, dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 33% de l'emprise au sol de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitations existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Dans les zones Ap

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.

Autres installations autorisées sous condition dans les zones A :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout ne pourra excéder :

- 4 m pour les annexes,
- Hauteur R+1 maximale, sous réserve d'insertion paysagère pour les constructions à usages d'habitation,
- 12 m pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé

Des retraits spécifiques peuvent être mis en place pour des questions de sécurité.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

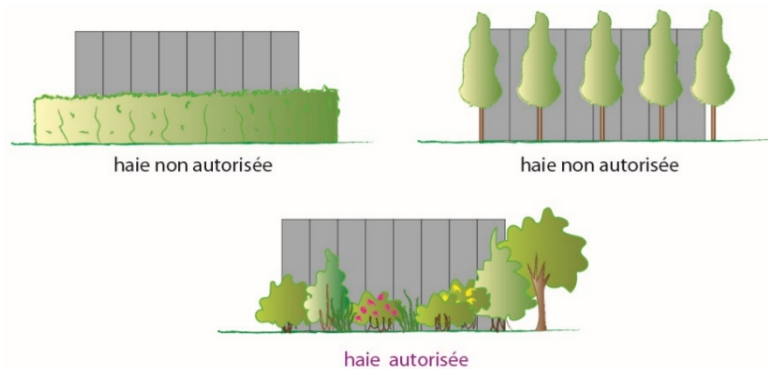
Non réglementé

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI ».

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées sur au moins un côté (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Article 4 Stationnement

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

A3 Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

La vidange s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être conforme à la Bureau de la Sécurité des Equipements Industriels (BSEI).

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.

Un sous-secteur Nco est mis en place pour les corridors écologiques.

Deux sous-secteurs Nt1 et Nt2 sont mis en place pour la valorisation touristique du Somail.

Un sous-secteur Ne est mis en place pour la production d'énergie renouvelable.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans la zone N

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques, des constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.

Dans la zone Nco

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.

Dans la zone Nt1

- Les aménagements nécessaires à la création d'une aire de camping-car
- Une construction de 100m² maximum d'emprise au sol, sous réserve qu'elle apporte un complément fonctionnel à la zone.

Dans la zone Nt2

- Les aménagements nécessaires à la valorisation touristique du Somail.
- Sont autorisées les destinations suivantes : « artisanat et commerce de détails », « activités de services » et « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitations existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Dans la zone Ne

- Les aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable
- Une construction de 100m² maximum d'emprise au sol, sous réserve qu'elle apporte un complément fonctionnel à la zone.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

N3- Équipement et réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement collectif :

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Concernant les rejets d'eaux usées domestiques :

En zone d'assainissement collectif tous les immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un collecteur d'eaux usées, ou qui y ont accès, soit par voie privée, soit par servitude de passage, doivent être obligatoirement raccordés à ce collecteur dans un délai de deux ans à compter de la date de sa mise en service.

Concernant les rejets d'eaux usées non domestiques :

En fonction de la nature du rejet non-domestique, le gestionnaire peut refuser le branchement au réseau public d'assainissement.

Assainissement en l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les eaux de piscine :

La vidange s'effectue dans le réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être conforme à la Bureau de la Sécurité des Equipements Industriels (BSEI).

TITRE VI - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures (article 2)

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions.
- Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions réalisées après 1950.
- Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens (avant 1950).

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

NB : Les équipements publics ne sont pas règlementés.

Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

Enduits et couleurs et des façades (à l'exception des constructions légères)

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1950

L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales. Les couleurs primaires (bleu, jaune et rouge) ainsi que le noir sont interdites en grande surface.

Il est rappelé que les façades bois et végétalisées sont admises.

De plus, concernant les constructions à usages d'habitations, les couleurs devront être conforme à la palette de couleur mise en place par la commune.

Enduits et couleurs et des façades pour les constructions légères

Définition des constructions légères : *constructions légères sans fondation et de - 15m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher*

Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

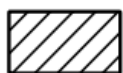
Palette 1 : Façades en zones Ua et Ub sauf les 64 maisons de l'opération façades



Palette 2 : Façades en zones Ua et Ub
Palette obligatoire pour les 64 maisons de l'opération façades



Source : Maison de l'Habitat du Grand Narbonne



Règles spécifiques pour la couleur des facades

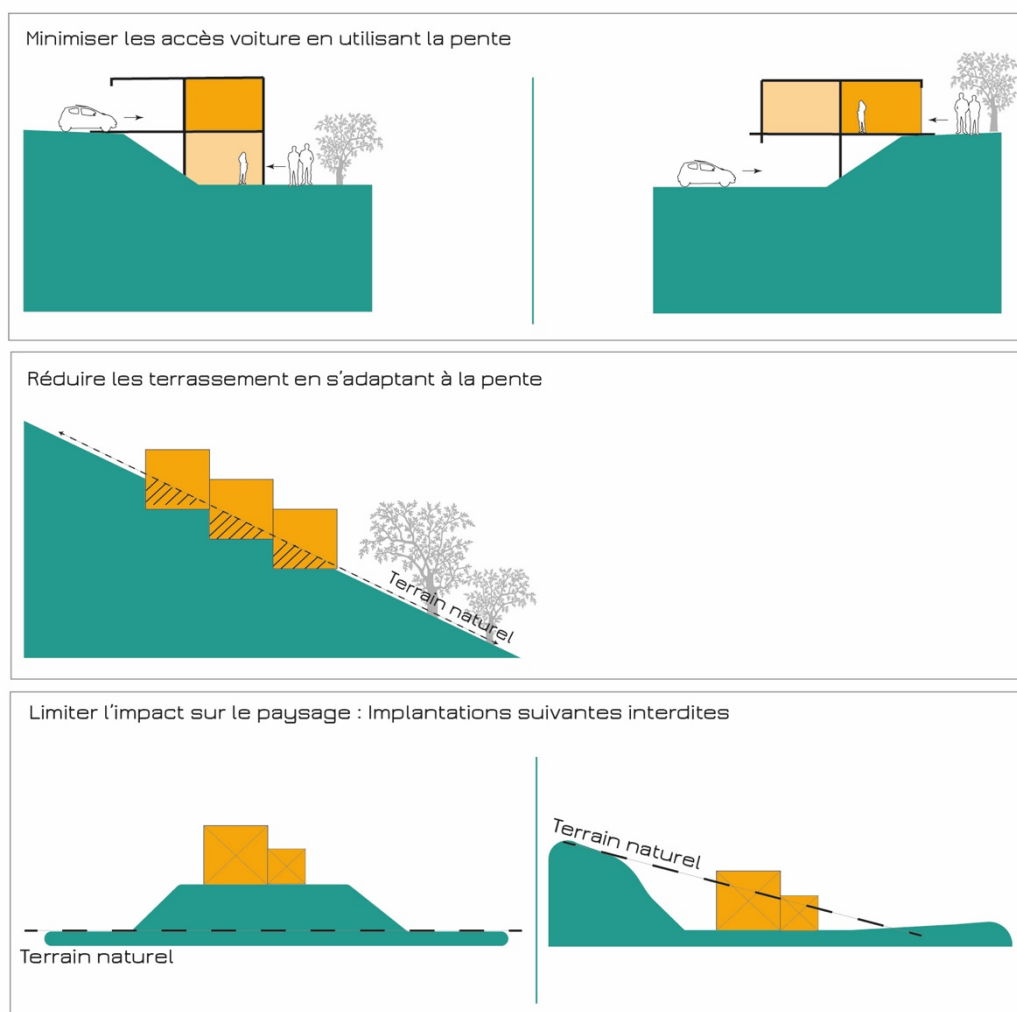
Éléments identifiés sur le plan de zonage

Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

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

En limites sur voies :

- Les clôtures pleines sont interdites le long des voies.
- Hauteur maximale des murs bahuts : 80 cm. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation excluant des murs plein) ne dépassera pas 1,80 mètre.
- Les murs pleins sont interdits.

En limites séparatives

- Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les dispositifs de barbacane visant l'évacuation des eaux sont autorisés dans les murs de clôtures.
- Hauteur maximale des murs : 2 mètres.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les matériaux utilisés pour surélever le mur sont libres (par exemple grillage, panneaux de bois...). Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Panneaux solaires (électrique thermique...), paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

1- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Ils sont autorisés s'ils ne sont pas en covisibilité avec le canal du midi.
- Ils devront être mâts, non réfléchissants, leur cadre et leur structure de la même teinte.
- Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.

2- Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

3- Les éoliennes domestiques

Elles sont interdites en zone Ua et en co-visibilité avec le canal du midi.

4- Climatiseur et pompe à chaleur

Pour les constructions construites avant 1950 :

Ils sont autorisés et masqués par un élément en harmonie avec le style de la construction.

Pour les autres constructions

Aucun élément technique n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les équipements non intégrables au bâti existant ne seront pas visibles de l'espace public.

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

6- Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Ouvrages en saillie

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs lorsque cela est possible. Sinon ils seront masqués par un élément de décor.

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions après 1950

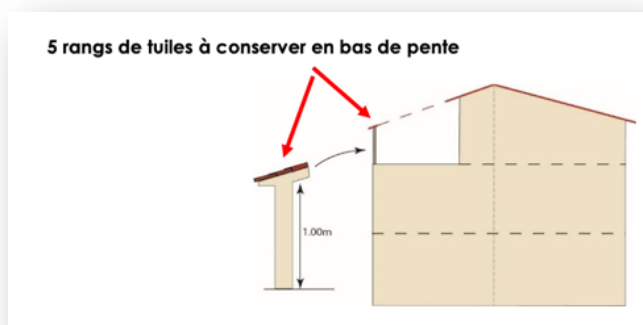
NB : Les petites volumétries ne sont pas règlementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 11.1)

Toitures pour le bâti situé en covisibilité avec le canal du midi :

- La pente des toitures peut varier entre 25 et 33 %.
- Les toitures auront 2 pentes.
- Les toits terrasses, les toits plats et les terrasses tropéziennes sont interdites.
- Les couvertures des toitures sont en tuiles ou tuiles vieilles. Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Pour les toitures en zone Ua

- La pente des toitures peut varier entre 25 et 33 %.
- Les toits-terrasses non végétalisés sont interdites
- Les tropéziennes sont autorisées, conformément au schéma ci-contre
- Les toitures auront 2 pentes maximum.
- Les couvertures des toitures sont en tuiles ou tuiles vieilles. Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).



Pour les autres zones

- La pente des toitures peut varier entre 25 et 33 %. Les toits terrasses, les toits plats et les terrasses tropéziennes sont autorisés.
- Les toitures auront 2 pentes maximum.
- Les couvertures seront de teintes « tuiles ou tuiles vieilles ». Les couvertures des vérandas ne sont pas règlementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950.

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façade est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

Murs

Lorsque les murs sont enduits, ils seront traités avec une finition lisse ou talochée.

Les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

L'isolation extérieure est autorisée.

Les éléments de modénature (tels que les génoises) seront maintenus.

Les canalisations, les réseaux électriques & télécom doivent être dissimulés au mieux des possibilités du bâti.

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

Menuiseries

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront masqués par un élément de décor.

Les volets à battants devront être conservés s'ils existent, sauf impératif technique.

Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Les couleurs primaires (bleu, jaune et rouge) ainsi que le noir sont interdites en grande surface.

De plus, concernant les constructions à usages d'habitations, les couleurs devront être conforme à la palette de couleur mise en place par la commune.

Toitures (pentes)

Les toitures présentant une charpente ou une couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction,

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Couvertures

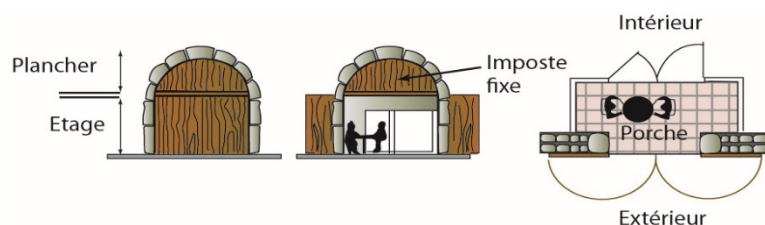
Les couvertures seront de teintes « tuiles ou tuiles vieilles ». Les couvertures des vérandas ne sont pas réglementées. En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

TITRE VI- Définitions

1 - Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

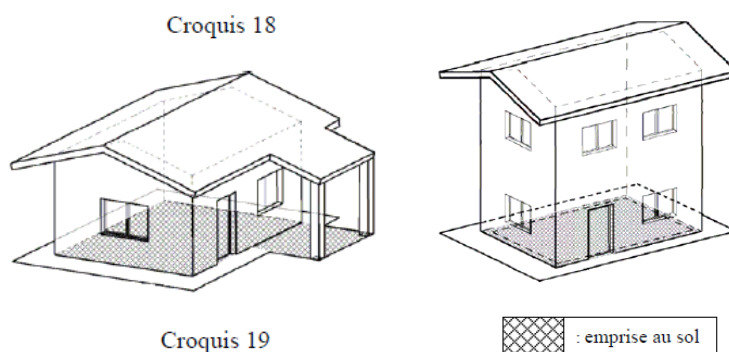
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

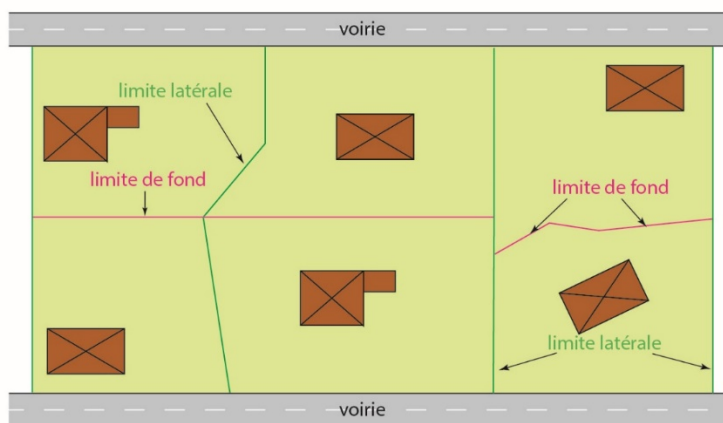
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2- Définitions supplémentaires

Affouillement - exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

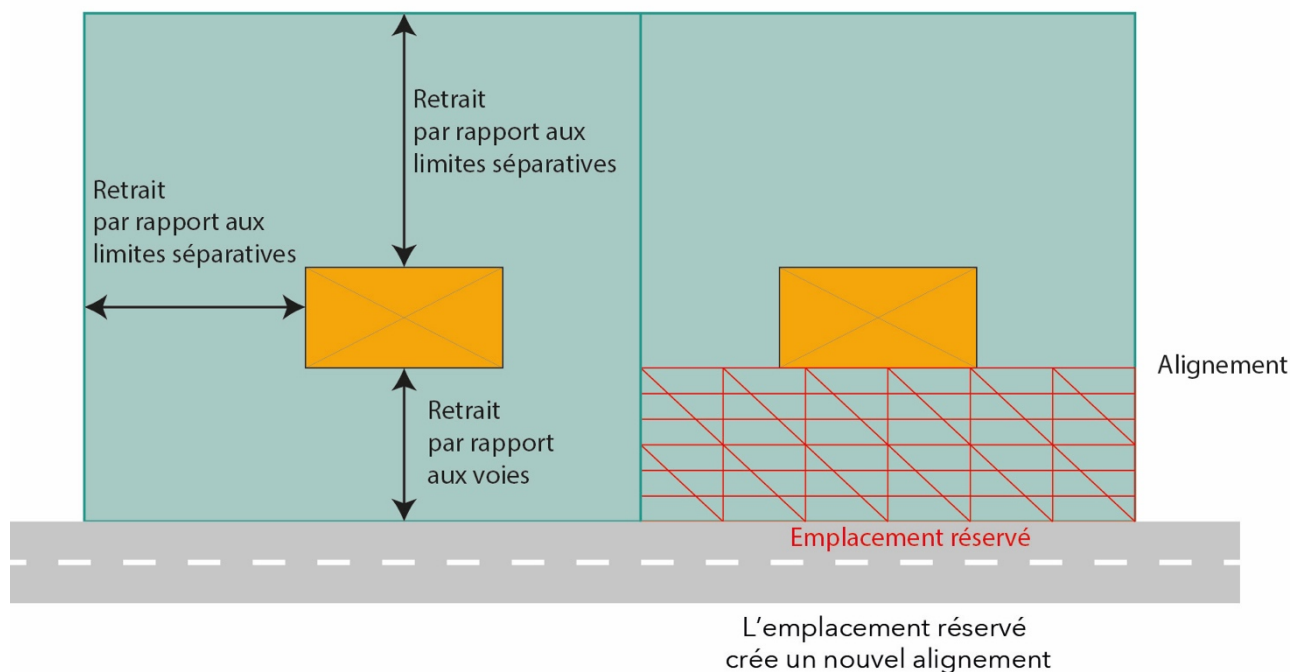
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avants toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités).

Défrichage

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Habitation légère de loisirs (HLL) et Résidence Mobile de loisir

Sur la commune, sont exclues les HLL.

Les résidences mobiles de loisirs sont autorisées.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Stationnement

Les stationnements doivent permettre le stationnement d'un véhicule standard. Leurs dimensions sont d'au moins 2,30*5m.

Le stationnement visiteur est un stationnement situé :

- Soit sur les espaces communs d'un lotissement, ou d'une copropriété,
- Soit à l'extérieur de la clôture ou du portail d'entrée (on l'appelle également place du midi).

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

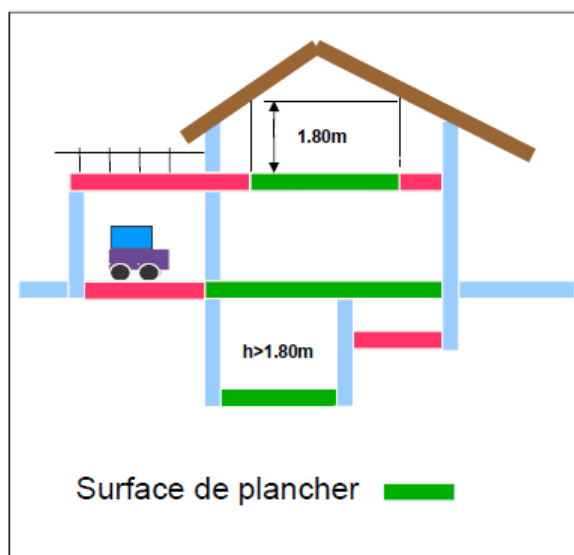
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire : l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur et les trémies des escaliers et ascenseurs. Constituent donc de la surface taxable : tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond), ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

3- Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « lieux de culte », recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
- la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » (communément appelées « dark kitchens »), correspond aux constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

TITRE VII - RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Nazaire d'Aude.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines. *Peuvent être classés en zone urbaine, 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.*

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».*

Zones agricoles (R.151-23 et R.151-22) ; Extrait du code de l'urbanisme

Zones A dites zones agricoles. *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

Zones naturelles et forestières (R.151-24 et R.151-25) Extrait du code de l'urbanisme

Zones N, dites zones naturelles et forestières, Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Les risques naturels.
- Les secteurs d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.