REGLEMENT DU PLU

Après modification simplifiée no 1 approuvée le 03/12/2024 (zone agricole)

Evolutions prévues dans le cadre de la modification simplifiée no 2 :

- Obligation d'opération d'ensemble sur la totalité :
à supprimer (p53+54)
zone AUH : Article 1.1 - DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Equipements techniques accessoires : préconisations à préciser dans :
Règles communes à toutes les zones (p9)
UA : Article 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (P18)

- Clôture : registre à compléter dans :
Règles communes (p9)
UC (p34)
AUH (p56)

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 3

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONE 4
ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT 4
COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 5

II. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES 7

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 8
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) ET AUTRES LEGISLATIONS 8
PREVENTION DES FEUX DE FORETS 8
PROTECTIONS DU CADRE BATI/NATUREL/PAYSAGER 8

III. REGLES SPECTIFIQUES A CHAQUE ZONE 13

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE U AGGLOMEREE (UA) 15
DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE DU BOURG (UB) 23
DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE CONTEMPORAINE (UC) 31
DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE) 39
DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UEP) 41
DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE TOURISTIQUE (UT) 45
DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER D'EQUIPEMENTS PUBLICS (AUEP) 47
DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER HABITAT AUH/AUHs 53
DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER Ouest (2AUO) 59
DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER TOURISTIQUE (AUT) 61
DISPOSITIONS POUR LA ZONE AGRICOLE (Ac–Ae-Aj–Ap) 63
DISPOSITIONS POUR LA ZONE NATURELLE (N) 71

IV. ANNEXES : DOCUMENTS DE REFERENCE 77

ANNEXE 1 LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME 78

I. INTRODUCTION

Le présent règlement suit les prescriptions des articles R151-9 à 151-50 du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONE

Le territoire communal est divisé en zones délimitées au document graphique, à savoir :

DES ZONES URBAINES à vocations distinctes :

UA, UB, UC	à vocation majoritairement d'habitat
UE	à vocation économique
UEP	pour des équipements publics existants
UT	à vocation touristique couvrant le camping actuel

DES ZONES A URBANISER AU réparties en des zones 1AU :

AUH	pour les secteurs d'urbanisation future, à vocation d'habitat sur les dents creuses où les constructions peuvent être immédiatement autorisées
dont AUHs	pour opération spécifique Ces secteurs à vocation majoritairement d'habitat sont couverts par des OAP sectorielles
AUT	pour l'extension future du camping (OAP « secteur d'aménagement »)
AUEPa et AUEPb	concernent les futurs équipements publics, vocation élargie aux services Le secteur AUEPb(ourg) est couvert par l'OAP sectorielle Moulinery/Somail/Vitrine Le secteur AUEPa(ffenal) concerne la zone future d'équipements publics du quartier Ouest
Et une zone bloquée :	
2AUO	pour l'extension Ouest à long terme, opération d'ensemble éventuellement phasée, couverte par l'OAP de secteur d'aménagement Greffe sur La Garenne

LA ZONE AGRICOLE A dédiée à l'agriculture est composée de :

Ac et Ac_ep	la zone agricole classique pour de nouvelles installations et sous-secteur pour la step
Aj	secteur couvrant l'opération existante de jardins partagés (STECAL)
Ae	secteur accueillant le centre équestre
Ap	secteur protégé, dédié uniquement à la production agricole
Apv	secteur protégé, dédié à un projet photovoltaïque

LA ZONE NATURELLE N sans distinction, qui correspond aux espaces naturels à protéger

Toutes les zones ne sont pas couvertes par le présent règlement littéral. Ainsi :
Les zones UT et AUT sont couvertes par l'OAP « secteur d'aménagement » La Garenne dont les préconisations se substituent au règlement.
La zone 2AUO pour l'extension ouest est couverte par l'OAP « secteur d'aménagement » Greffe sur La Garenne dont les préconisations se substituent au règlement.

ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES
1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS
1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE/ARCHITECTURALE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION
2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
2.4 STATIONNEMENT

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES
3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les schémas du règlement écrit ont valeur illustrative.

En annexe au règlement, le lexique national de l'urbanisme notamment.
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement graphique comprend :

- UN PLAN DE ZONAGE « COMMUNE » au 5000ème,
- UN PLAN DE ZONAGE « VILLAGE » au 2000ème, centré sur le village et le secteur agricole des Pradels.

ELEMENTS PORTES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre le zonage (agricole/naturel/urbain/à urbaniser), les mesures suivantes sont cartographiées au plan de zonage :

- LES PROTECTIONS au titre de l'article L151-19 :

Les structures paysagères (arbres isolés significatifs) et les éléments vernaculaires ou patrimoniaux bâtis sont étoilés pour repérage et listés.

Au titre de l'art. L151-19, des éléments paysagers/bâtis sont répertoriés pour les protéger/valoriser/restaurer. Ils sont étoilés, en rouge pour les éléments bâtis ou vert pour les structures végétales, et listés dans un tableau en légende.

(Voir aussi Règles communes à toutes les zones - dispositions relatives à la protection du cadre bâti/naturel/paysager).

- LES PROTECTIONS au titre de l'article L151-23 :

Les corridors écologiques du territoire agricole ainsi que la trame verte urbaine, à protéger pour PERENNISER ET RENFORCER LA COULEE VERTE DE LA RUE SOMAIL ET LA TRAME VERTE LE LONG DE LA RD326 ET EN LIMITES SUD.

Au titre de l'article L151-23, sont protégés les corridors écologiques, tels que les haies du territoire agricole et la trame verte significative de l'espace urbain (masses boisées et espaces cultivés). Ils sont représentés par une trame spécifique. Pour plus de lisibilité, la trame verte urbaine concerne essentiellement la zone UB et très marginalement UA et UC.

- LES EMPLACEMENTS RESERVES au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme, selon liste.

Les emplacements réservés sont cartographiés aux plans de zonage et recensés sur un tableau en légende du plan de zonage 2 « Zoom Village ».

- LES PERIMETRES D'OAP :

orange pour les OAP sectorielles,
rouge pour les OAP de secteur d'aménagement.

II. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de MIREPEISSET.
Il fige, sous réserve des droits des tiers et du respect des autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.
Le règlement et ses documents graphiques sont opposables dans un rapport de stricte conformité, à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous les travaux ou opérations.
Ces derniers doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) ET AUTRES LEGISLATIONS

Les SUP sont annexées au PLU. Cette annexe spécifique comprend une liste et un plan des servitudes.
A relever que dans les secteurs du Site Patrimonial Remarquable et dans les Périmètres de Protection des Monuments Historiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
La commune est notamment concernée par le passage de deux ouvrages induisant des servitudes :
- la ligne électrique HTB Cesse-Livière gérée par RTE ; cela concerne la zone Ap du PLU.
- la canalisation de gaz DN 800 Argeliers RACC GRDF gérée par TEREGA ; cela concerne les zones naturelles et agricoles (N, Ac, Ap).

PREVENTION DES FEUX DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts,
les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement (no 2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral no 2013352-0003).
Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.
De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

PROTECTIONS DU CADRE BATI/NATUREL/PAYSAGER

Des éléments bâtis, paysagers ou de biodiversité sont protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du CU.
Ils sont identifiés au plan de zonage :
- par une trame verte lorsqu'ils concernent la protection L151-23, ayant trait à la coulée verte villageoise, à des haies structurantes,…
- étoilés et listés lorsqu'il s'agit de la protection L151-19, protection essentiellement paysagère s'appliquant à des éléments ponctuels.

Justification en est faite dans le rapport de présentation, au chapitre « Transposition réglementaire et Justifications ».
Tous ces éléments bâtis, paysagers, écologiques identifiés sont à conserver.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié sont soumis à autorisation.

LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI

Par principe :
- les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément bâti identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une autorisation préalable en fonction de la nature des travaux ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE VERT PAYSAGER OU DE BIODIVERSITE

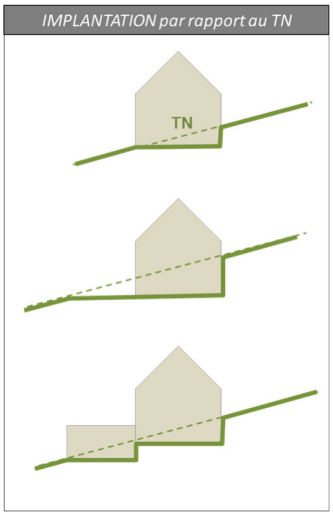
La trame verte (coulée verte, espaces de biodiversité, …) et les éléments verts ponctuels (arbres isolés, haies, ….) identifiés au document graphique au titre des articles L-151-23 ou L151-19 du CU, sont à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément ou secteur identifiés doivent être précédés d'une autorisation préalable.
Lorsque des travaux, liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, nécessitent la suppression ou l'intervention sur un secteur identifié, notamment alignement d'arbres ou haie structurante, les travaux pourront être autorisés avec l'obligation de replantation de végétation à l'identique permettant de restaurer la continuité écologique.
La présence de la trame verte urbaine interdit toute nouvelle construction. En cas d'extension de bâtiment portant atteinte à la végétation existante, la commune pourra instaurer comme mesure compensatoire, l'obligation de replanter des sujets de même espèce et de taille modérée (pour bien reprendre) dans le même secteur (même parcelle ou attenante).

MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RESPECT DU SITE



Les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le projet doit s'adapter à la topographie du site. Les déblais/remblais doivent être limités au maximum. Les implantations recommandées sont schématisées ci-contre. Les murs de soutènement sont évités : il est recommandé d'adosser la construction à la pente et d'inscrire des paliers pour les gabarits importants.

Les constructions s'implantent en préservant les arbres significatifs en place.
L'implantation favorise l'espace extérieur en pleine terre et l'extension ultérieure.
Une position optimale au sud/sud-ouest des pièces de vie est recherchée.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

ELEMENTS ACCESSOIRES
Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti. Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Si la pose de climatiseurs et pompes à chaleur en console sur rue est interdite, ils peuvent toutefois :
- être implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin, cave, combles…),
- être intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.
- être posés en balcon derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

En zone UA, à défaut d'autre solution, une dérogation d'implantation en façade pourra être étudiée sous conditions et notamment de dissimuler l'équipement derrière un dispositif de masquage adapté au caractère du centre ancien et en harmonie avec la façade.
Ces équipements doivent occasionner le moins possible de désagréments pour le voisinage et comporter un système d'évacuation des condensats.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

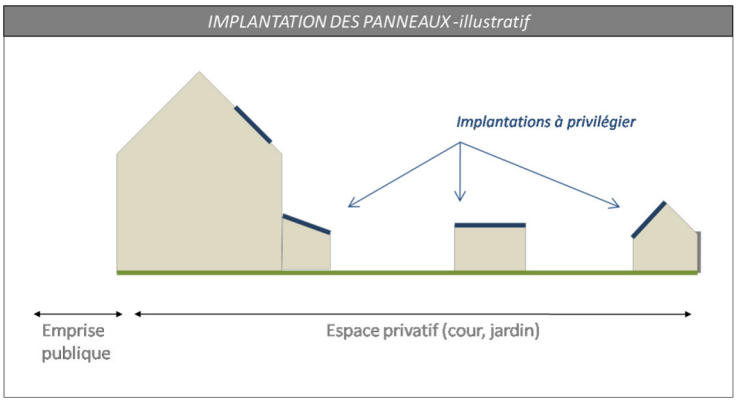
Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

ENERGIES RENOUVELABLES
L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

En référence aux enjeux forts du Schéma Régional Eolien de Languedoc-Roussillon (SRE LR), notamment eu égard à la relative proximité du Canal du Midi, l'éolien professionnel est interdit.
Les éoliennes individuelles de moins de 12 m restent admises. Elles peuvent être interdites en milieu urbain en cas de nuisances probables, notamment sonores, pour le voisinage.

Il faut promouvoir l'installation de productions d'énergie renouvelables, notamment le photovoltaïque, mais le choix d'implantation doit être étudié en tenant compte :

- du paysage sur rue en milieu urbain :
Il faut concevoir une implantation qui ne soit pas visible du domaine public : on préserve la toiture du bâtiment principal en privilégiant l'implantation des panneaux côté privatif, en couverture d'annexes par exemple. Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle et de la rue est possible, limitée à 20 m2.
- de l'intégration paysagère lointaine,
en zone agricole/naturelle, aux entrées de village et en limite urbaine, où leur impact visuel doit être maîtrisé : on positionne les panneaux sur le pan de toiture le moins visible.



Des fiches thématiques explicatives sont disponibles dans le guide du CAUE au lien suivant : https://www.fncaue.com/guide-capteurs-solaires-en-languedoc-roussillon/

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou installations d'intérêt collectif ; Pour des dispositifs (comme la step) qui ne comportent pas de bâtiments, le photovoltaïque au sol est admis.

POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUES
A relever que les différentes règles, notamment hauteur, types de clôtures, aspect extérieur, emprise au sol, performance énergétique et environnementale, conditions de desserte des terrains, implantations, stationnement, espaces libres, ne s'appliquent pas aux postes de transformation électriques RTE, considérés comme des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE ROUTE DEPARTEMENTALE (PRECONISATIONS MINIMALES DE PRINCIPE EXIGEES PAR LE CD11)

Le Département préconise : *« Hors espaces urbanisés, les reculs minimaux des constructions par rapport à l'axe de la voirie départementale devront être conformes aux prescriptions des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 inclus du Code de l'Urbanisme.*
En agglomération, telle que définie par le Code de la Voirie Routière, le Département préconise que la Commune instaure ou maintienne des règles de recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement (la limite public/privé) des routes départementales pour les nouvelles constructions et leurs annexes, notamment pour les voies au trafic important.
Hors du centre-bourg, les parties de construction affectées au stationnement seront positionnées en retrait d'au moins 5 mères par rapport à l'alignement des voies départementales.
Ces règles de reculs ne seront pas appliquées aux constructions ou installations exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ainsi que celles nécessaires aux services publics, sous réserve que les conditions minimales de sécurité des usagers de la voie et de desserte sécurisée du projet soient respectées. »

SAILLIE
Les saillies sur le domaine public sont réglementées par le code de la voirie routière et du règlement départemental en vigueur, et dans le respect de la sécurité et de la commodité de passage.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET DES FACADES
Les constructions restent simples dans leur volumétrie.
La modernité peut être apportée par un contraste de texture et matériaux.

L'ensemble des façades doivent être traitées avec soin : proportions des baies, qualité des matériaux, harmonie des couleurs.
Les nouvelles ouvertures du bâti ancien respectent les proportions traditionnelles plus hautes que larges (H>1,2 x L).
Les coffres de volets roulants ne dépassent pas de la façade.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.
Les teintes de façades restent neutres.
Les blancs réfléchissants et les couleurs franches sont interdits ; Ils peuvent toutefois être utilisés avec parcimonie pour souligner l'aspect architectural ou bien des éléments de la construction (volets, menuiseries) ou de façon ponctuelle sur des pans de façades non perçus de l'espace public.

TOITURES ET COUVERTURES
Tous les types de toitures sont admis y compris les toitures terrasses, végétalisées ou non, avec des restrictions à l'usage de la toiture terrasse dans le centre ancien. Pour la toiture traditionnelle, la pente est comprise entre 33 et 35%.

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du CU.
L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Le propriétaire désirant édifier une clôture à proximité dudit domaine doit être encouragé à déposer, au préalable, une demande d'alignement.

Sur toutes les voies départementales ou communales, les clôtures sont édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie, notamment au niveau des intersections ou virages. En cas de mur plein, la hauteur peut être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité est altérée.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou avec un portail coulissant.
Elle est proscrite sur l'emprise de la route départementale.
En dehors de l'agglomération, les portes et portails devront être positionnés de manière à permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sur la parcelle et ainsi éviter les manœuvres sur la chaussée ou les accotements de la voirie départementale ; un recul minimal de 5 mètres par rapport à la chaussée devra être respecté.

La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public. Les clôtures ne dépasseront pas 2 m.
Les portions de murs neufs sont obligatoirement enduites.

En zone urbaine ou à urbaniser, les clôtures sont définies de manière à assurer une cohérence de traitement avec l'espace public.
Une réflexion portera sur le positionnement de portions de murs pleins en fonction de l'intimité des espaces à préserver.

En zone inondable : « les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement » (cf. se référer au règlement du PPRI en vigueur).
En zone inondable, la clôture est autorisée sous réserve que la perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80% (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL/PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES, DONT AIRES DE STATIONNEMENT

Les espaces extérieurs seront précisés au Permis de Construire ou dans le cadre des procédures d'aménagement.
Ils devront être pensés en lien étroit avec le bâti et les espaces publics et largement arborés.
La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Une perméabilité maximale sera maintenue sur les espaces de parking (pavés enherbés/terre végétalisée/ stabilisé...).
Les aires de stationnement à partir de 4 places seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m2.
Au-delà de 10 véhicules, un fractionnement des aires de parking pourra être exigé pour limiter leur impact visuel.

CHOIX DES ESSENCES

Le choix d'essence répondra aux objectifs d'économie d'entretien/arrosage et d'éviction des plantes invasives/allergènes.

Listes des plantes à fort potentiel allergisant à proscrire en zone urbaine :	**Listes des plantes à moyen potentiel allergisant, à limiter** en zone urbaine :
- Aulne - Bouleau - Charme - Noisetier - Cade - Cyprès commun - Cyprès d'Arizona - Mûrier à papier - Frêne - Olivier - Cryptoméria du Japon - Ambroisie - Armoise - Pariétaires - Baldingère - Canche sespiteuse - Fétuque - Fromental élevé	- Érable - Baccharis - Hêtre - Chêne - Troène - Saule - Tilleuls - Chénopode - Soude brulée - Mercuriale - Plantain - Oseille - Calamagrostis - Elyme des sables - Queue de lièvre - Stipe géante

Plantes locales à privilégier : https://www.caue34.fr/productions-caue/quels-vegetaux-pour-le-languedoc-roussillon/

EQUIPEMENT ET RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC – Article 3.1

EXIGENCES DU CD 11 PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale, sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en terme de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.
La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; **si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.**

EXIGENCES DU SDIS EN MATIERE D'ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

Pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
les accès et voies doivent présenter les caractéristiques minimales d'une voie engin :

- 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 mètres
- Pente inférieure à 15% .

En aggravation, **pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres,**
les accès et voies doivent présenter les caractéristiques d'une voie 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 mètres de diamètre.

Ces contraintes peuvent être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT– Article 3.2

EXIGENCES DU CD 11 PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Les travaux de viabilisation devront être coordonnées afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

III. REGLES SPECTIFIQUES A CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE U AGGLOMEREE (UA)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit du secteur de l'hyper-centre destiné à l'habitat et services de proximité.

LA ZONE UA

correspond à l'urbanisation Agglomérée de l'hyper-centre dont le caractère ancien est à respecter et valoriser.
Cela induit certaines restrictions (limitation de toiture-terrasse, de matériaux, ...).
Habituellement, le bâti est à l'alignement de la voie et fait clôture.

Certains linéaires de bâtis sont éligibles à l'opération «Action Façade» mise en place par le Grand Narbonne, sous conditions de préconisations à respecter (se rapprocher du Grand Narbonne).
Voir rapport de présentation – chapitre Transposition réglementaire et Justifications.

La mixité urbaine est à rechercher :
Il s'agit notamment de promouvoir la réappropriation des RDC à but commercial, de services ou d'artisanat.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

UA – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone UA :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	SOUS CONDITION	
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	X	
	Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	SOUS CONDITION	
	Restauration		
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SOUS CONDITION	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDITION	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	SOUS CONDITION	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.

- Les constructions à destination agricole, sous condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante.

- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

UA – 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un ratio de 20% de logement social s'applique pour toute opération à partir de 5 logements (1 pour 5).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

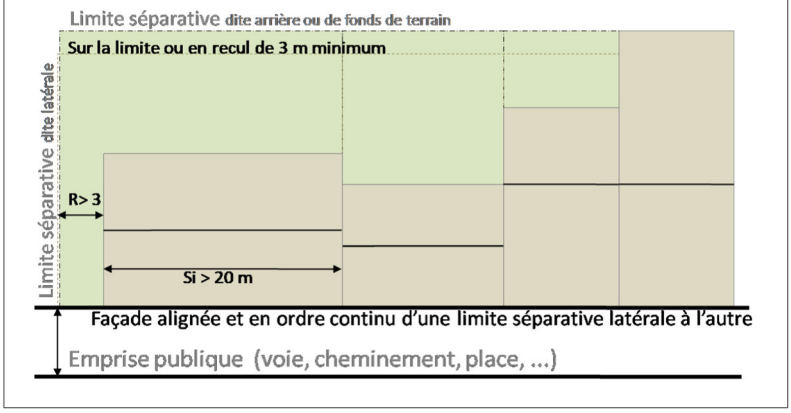
UA – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouveaux bâtiments respectent les alignements existants.
Les saillies sur le domaine public sont interdites ou réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien, afin que soient assurées la sécurité et la commodité du passage, surtout dans le centre de l'agglomération.

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies ou emprises publiques se fait à l'alignement (sur la limite public/privé) et en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

IMPLANTATION DES BATIMENTS à l'alignement et en ordre continu- illustratif



Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'ilot
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins 3 mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ($R \geq H/2$), sauf cas des piscines non couvertes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'ilot
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante pour former une unité architecturale.
- pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües.

Les bassins des piscines peuvent s'implanter différemment en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite.

HAUTEUR

Dans le centre ancien, il faut rechercher une harmonie en s'alignant sur les bâtis limitrophes.
La hauteur ne peut excéder la hauteur de la construction la plus haute immédiatement voisine.

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UA – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURES ET COUVERTURES - - voir Règles communes à toutes zones.

Pour ne pas dénaturer les alignements bâtis sur rue existants, le mode de toiture originel doit être conservé.
Toutes les toitures sont autorisées, mais la toiture-terrasse est limitée à un usage de terrasse accessible, sans dépasser 20m2 ; la tropézienne est acceptée dans la limite également de 20%.
Les fenêtres de toit sont autorisées dans la limite de 1m2 par unité.

ASPECT DES FACADES - voir Règles communes à toutes zones.

Les nouvelles ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles plus hautes que larges (H>1,2 x L).
Les éléments de qualité (génoises, modénatures, encadrements de fenêtre, garde-corps, ...) seront conservés.
Les menuiseries en couleur sont interdites. Restent autorisés le blanc, gris et noir.
Les coffres des volets roulants seront intégrés dans la façade.

CLOTURES - voir Règles communes à toutes zones et notamment pour les contraintes du PPRI.

En limite d'emprise publique et en limite séparative, les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

En limite d'emprise publique,
la clôture doit être ressentie comme le prolongement naturel du bâti.
Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un soubassement de 40cm maximum, surmonté d'une grille en fer forgé.
Le registre de clôture doit respecter les éléments significatifs existants, protégés ou non. Les piliers et portails anciens, porches, grilles en fer forgé et murs en pierre sèche seront conservés ou remplacés à l'identique.

En limite séparative,
Le traitement de la clôture est libre dans la limite de 2m de hauteur.

En bordure de Cesse ou de la Rigole,
la clôture est obligatoirement végétale (haie mixte avec grillage éventuel).

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

Eléments accessoires - voir Règles communes à toutes zones.

Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti.
Ils sont interdits en façade sur le domaine public.
A défaut d'autre solution, une dérogation d'implantation en façade pourra être étudiée sous conditions et notamment de dissimuler l'équipement derrière un dispositif de masquage adapté au caractère du centre ancien et en harmonie avec la façade.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - - voir Règles communes à toutes zones.

Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti.
Les panneaux photovoltaïques seront intégrés à la toiture ou en surimposition directe.
Pour leur emplacement, il faut limiter leur perception du domaine public : on préserve la toiture du bâtiment principal en privilégiant l'implantation des panneaux côté privatif, en couverture d'annexes par exemple.

Une implantation au sol ou sur façade, non visible de l'extérieur de la parcelle et de la rue, est limitée à 20 m2.

UA - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes les zones.

UA – 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

Dans le cas d'une évolution de bâti existant (extension, réhabilitation, restructuration et changement de destination), **l'obligation de créer des places de stationnement ne s'applique qu'à l'augmentation de surface de plancher**, de capacité ou du nombre de logements à condition que les places existantes soient conservées.

Application de l'article L151-33 du CU : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de la création d'un nouveau logement ou de la rénovation d'un bâtiment existant 1 place de stationnement motorisée est créée ou aménagée, sur la parcelle ou dans la volumétrie des bâtiments.
Les travaux de rénovation ne doivent pas supprimer une place de stationnement existante.

LE NOMBRE DE STATIONNEMENT MINIMUM à prévoir sur la parcelle se calcule comme suit :

STATIONNEMENT UA					
DESTINATION OU SOUS-DESTINATION		STATIONNEMENT MOTORISE	Organisation	VELOS	Organisation
Logement et hébergement		1 place par logement créé	Dans le volume ou sur la parcelle	Non réglementé	
Artisanat		1 place pour 40 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place		Selon besoins	
Commerce de détail		1 place pour 25 m2 de surface de vente Au minimum 1 place		Selon besoins	
Restauration		1 place pour 10 m2 de surface de salle Au minimum 1 place		Selon besoins	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Selon besoins		Selon besoins	
Bureau		1 place pour 25 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place		Selon besoins	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UA– 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),
Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Passage sous porches
Dans le cas de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux, favoriser les perméabilités piétonnes et respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 6 mètres. Le principe de voie partagée est recherché.
La largeur des voies spécifiques à usage uniquement piétonnier est au moins égale à 2 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées avec retournement adapté :
- Lorsque le maillage sur des voies existantes est impossible techniquement ou pour des motifs topographiques, de présence d'une parcelle bâtie ou conduit à la destruction d'un élément caractéristique du paysage
- Dans le cas d'opération d'ensemble prévoyant une aire de stationnement mutualisée au début de l'impasse.

UA – 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE - se reporter au schéma directeur en vigueur

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pou utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

EAUX USEES - se reporter au schéma d'assainissement en vigueur et au SPANC

L'évacuation des eaux et matières usées sont interdites dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux, cours d'eaux.
Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée au réseau public d'eaux usées par des canalisations souterraines étanches.
Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière et selon conditions du règlement général d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées sont dirigées vers un système d'assainissement non collectif réalisé selon les préconisations du SPANC. La superficie de l'unité foncière supportant le projet doit être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
En cas de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur une parcelle non desservie par le réseau public Eaux Usées, l'installation d'assainissement non collectif existante doit être conforme à la règlementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme ou insuffisante, le pétitionnaire réalise une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation, sous certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les eaux de ruissellement sont prioritairement conservées sur la parcelle lorsque les conditions le permettent.
A défaut, elles sont évacuées dans un réseau de collecte des eaux pluviales existant ou vers un exutoire naturel, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire.
Toutes les dispositions sont prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Dans les nouveaux aménagements ou projets de construction dont les eaux de ruissellement sont destinées à rejoindre le réseau de collecte public, on doit privilégier des formes alternatives de traitement en aérien (noues, parking, parc ou plaine inondable, tranchées drainantes, rétention en terrasses …) de préférence à des dispositifs enterrés ou des bassins techniques nécessitant une clôture. Les dispositifs doivent s'intégrer dans la composition paysagère d'ensemble et être conçus si possible pour permettre d'autres usages que la simple rétention.

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Les divers branchements sont établis en souterrain ou encastrés.
Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les projets doivent comporter des locaux de stockage des déchets adaptés à la taille de l'opération. Les locaux sont positionnés de façon pratique tout en limitant leur impact visuel.
Les dispositifs de stockage peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de points de regroupement enterrés.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE DU BOURG (UB)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE UB
Il s'agit de secteurs destinés à l'habitat et services de proximité.
Ils correspondent à l'urbanisation du centre Bourg dont l'urbanisation est contrainte, s'agissant de parcelles sensibles situées à proximité des grands axes et voies d'accès au centre.

Elles sont fortement conditionnées par :
- le recul imposé des constructions pour des nuisances de bruits et de sécurité, le long de la RD 326
- la préservation au titre de l'article L.151-23 de la trame verte urbaine pour conforter la coulée verte centrale, assurant notamment un rôle de continuité écologique.
Cette précaution impose le maintien des masses boisées existantes et les alignements verts structurants.
La présence de la trame verte urbaine, définie au titre de l'article L. 151-23, interdit par principe toute nouvelle construction.
Sur ces parcelles concernées en 1ère ligne de la RD 326, de la rue+6 du Somail, de la voie nouvelle et rue du Pigeonnier,
seules des extensions des constructions existantes et des annexes sont autorisées.
L'étalement au sol étant restreint, il est admis une hauteur de bâti intéressante à 8.50m pour favoriser les surélévations.

Sont autorisés sous condition de ne pas altérer les espaces protégés au titre de l'article L151-23 :

- un seul bâtiment par unité foncière à la date d'approbation du PLU,
- l'extension et la surélévation des bâtiments existants dans la limite de 50% de la SDP existante
- les annexes.

Le registre de clôture doit rester verdoyant. Les haies existantes de clôture doivent être conservées.

A l'avant du centre historique, une part marginale de la zone UB est concernée par l'OAP globale Moulinery/Somail/Vitrine.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

UB – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone UB :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	SOUS CONDITION	
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	X	
	Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	SOUS CONDITION	
	Restauration		
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SOUS CONDITION	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDITION	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	SOUS CONDITION	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :
- Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.
- Les constructions à destination agricole, sous condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

Sont autorisés sous condition de ne pas altérer les espaces protégés au titre de l'article L151-23 :

- un seul bâtiment (construction principale d'habitation) par unité foncière à la date d'approbation du PLU
- l'extension et la surélévation des bâtiments existants dans la limite de 50% de la SDP existante
- les annexes.

UB– 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un ratio de 20% de logement social s'applique pour toute opération à partir de 5 logements (1 pour 5).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

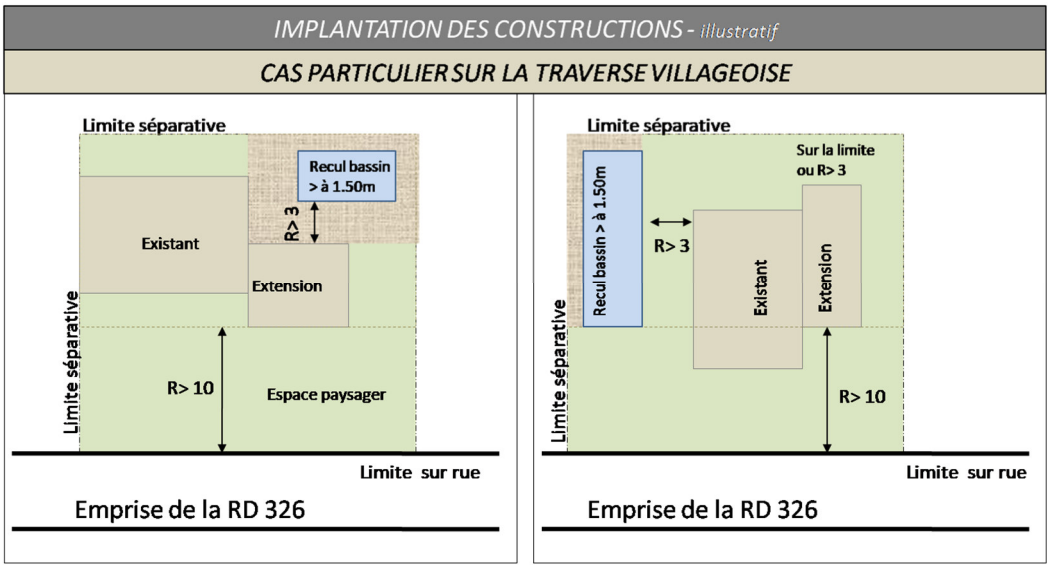
UB – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

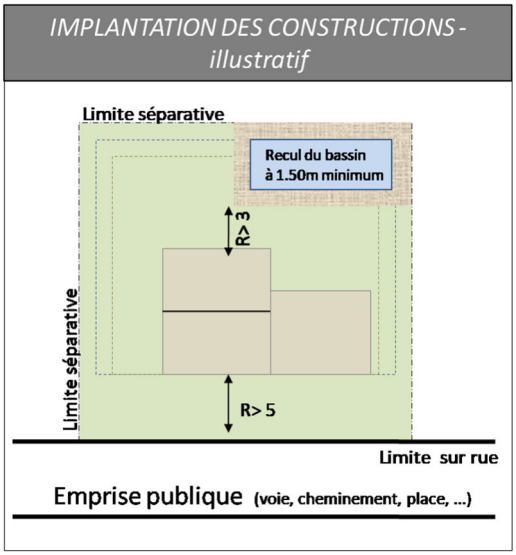
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions annexes de tout type (garage, local piscine, abri, …) suivent les règles d'implantation des bâtiments principaux ci-dessous.

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies ou emprises publiques devra se faire avec un retrait pour :
préserver les arbres existants (espaces protégés), en réalisant un espace d'accueil paysager à l'avant de la parcelle.
Une clôture pourra être néanmoins imposée à l'alignement (le long de la limite public/privé) pour assurer visuellement une continuité bâtie.

Un recul minimum de 10 m pour toute construction est imposé sur la traverse du village (route départementale 326).
Dans tous les autres cas, le recul minimum des constructions (bâtiments/annexes/piscines) sera de 5 mètres.





Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour :
- respecter un alignement séquentiel de bâtis existants,
- les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins 3 m sans être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction ($R \geq H/2$), sauf cas des piscines non couvertes.

Les bassins des piscines peuvent s'implanter différemment en respectant un recul minimum de 1.50 mètres.

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

La distance entre constructions (bâtiment/annexe/bassin de piscine) doit être au moins égale à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

Pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation, un minimum de 40% d'espace perméable et/ou végétalisé est conservé sur la parcelle.

HAUTEUR

Il faut rechercher l'harmonie avec les constructions limitrophes et la cohérence avec le bâtiment existant en cas d'extension.
La hauteur maximale est fixée à 8.50 mètres au-dessus du TN ou à la hauteur du bâtiment existant en cas d'extension et 3.50 mètres pour les annexes.
Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée.

UB – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURES ET COUVERTURES - voir Règles communes à toutes zones

Toutes les toitures sont autorisées.
Les fenêtres de toit sont autorisées.

ASPECT DES FACADES

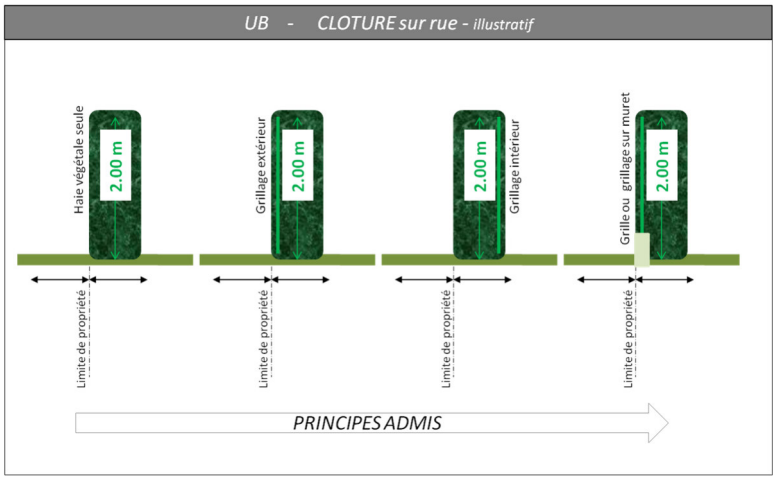
- voir Règles communes à toutes zones.
Il faut chercher à se fondre à l'environnement.

CLOTURES - voir Règles communes à toutes zones et notamment pour les contraintes du PPRI.

A l'approche du centre ancien, notamment rue du Somail, les éléments significatifs existants, portails anciens, grilles en fer forgé et murs en pierre sèche seront conservés ou remplacés à l'identique.

En limite d'emprise publique (voie ou cheminement),
il est fait obligation d'un registre verdoyant (haie mixte d'essences variées, végétation arbustive, plantes grimpantes).
Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sont constituées :
- soit d'une haie végétale seule
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale
- soit d'un soubassement de 40 cm maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées et intégrer les coffrets techniques, sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre pour le portail et de 1 mètre pour le portillon.



En limite séparative,
Le traitement de la clôture est libre dans la limite de 2m de hauteur.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

Eléments accessoires - voir Règles communes à toutes zones.

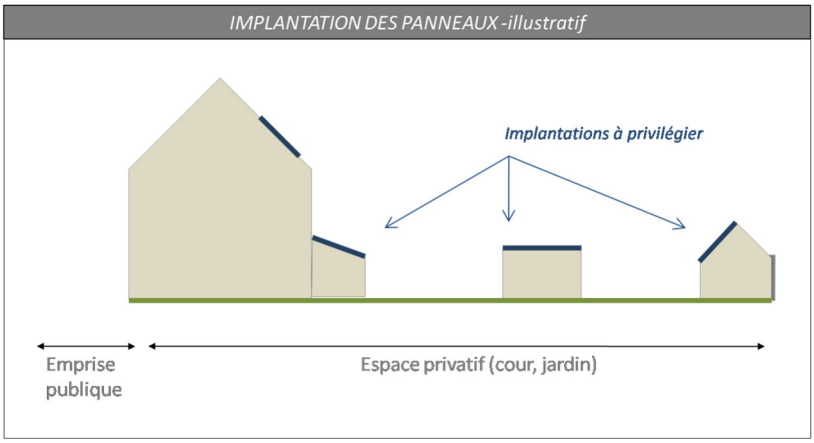
Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti. Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - Voir Règles communes à toutes zones.

Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti.
Les panneaux photovoltaïques seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.

Il faut concevoir une implantation qui ne soit pas visible du domaine public : on préserve la toiture du bâtiment principal en privilégiant l'implantation des panneaux côté privatif, en couverture d'annexes par exemple.
Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle et de la rue est possible, limitée à 20 m2.

Pour les parcelles situées en frange agricole ou naturelle :
le choix de leur implantation doit s'étudier en tenant compte de l'intégration paysagère lointaine. Leur impact visuel doit être maîtrisé.



UB - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes les zones.
- voir Emprise au sol ci-avant.

Les espaces non construits en vitrine des voies (bande de recul) doivent être fortement végétalisés (arbres de haut jet en bosquets).

UB – 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

Dans le cas d'une évolution de bâti existant (extension, réhabilitation, restructuration et changement de destination), **l'obligation de créer des places de stationnement ne s'applique qu'à l'augmentation de surface de plancher**, de capacité ou du nombre de logements, à condition que les places existantes soient conservées.

Application de l'article L151-33 du CU : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

LE NOMBRE DE STATIONNEMENT MINIMUM à prévoir sur la parcelle se calcule comme suit :

<table>
<tr><th colspan="6">STATIONNEMENT UB</th></tr>
<tr><th colspan="2">DESTINATION OU SOUS-DESTINATION</th><th>STATIONNEMENT MOTORISE</th><th>Organisation</th><th>VELOS</th><th>Organisation</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Logement</td><td>Réhabilitation Extension</td><td>1 place par logement créé</td><td>Sur la parcelle ou dans le volume</td><td>Non réglementé</td><td></td></tr>
<tr><td>Habitat collectif</td><td>1 place par logement jusqu'à 5 logements
1.5 place au-delà
1 place visiteurs dès 5 logements</td><td rowspan="2">De préférence mutualisées</td><td rowspan="2">1 place par logement</td><td rowspan="2">Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Logement locatif social</td><td>1 place/ logement</td></tr>
<tr><td>Habitat individuel</td><td>2 places/logement</td><td>Au moins la moitié ouvertes sur rue</td><td>Non réglementé</td><td></td></tr>
<tr><td>Habitat spécifique</td><td>Selon besoins</td><td rowspan="2">De préférence mutualisées</td><td>Selon besoins</td><td rowspan="2">Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>Hébergement touristique</td><td>1 place par chambre</td><td>Selon besoins</td></tr>
<tr><td>Artisanat</td><td></td><td>1 place pour 40 m2 de surface de plancher
Au minimum 1 place</td><td></td><td>Selon besoins</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerce de détail</td><td></td><td>1 place pour 25 m2 de surface de vente
Au minimum 1 place</td><td></td><td>Selon besoins</td><td></td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td></td><td>1 place pour 10 m2 de surface de salle
Au minimum 1 place</td><td></td><td>Selon besoins</td><td></td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td></td><td>Selon besoins</td><td></td><td>Selon besoins</td><td></td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td></td><td>1 place pour 25 m2 de surface de plancher
Au minimum 1 place</td><td></td><td>Selon besoins</td><td></td></tr>
</table>

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UB– 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),
Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

La zone UB est concernée par le passage de la RD 326.

ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils sont regroupés au maximum, notamment en cas de division foncière ou pour les opérations d'ensemble.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

VOIRIE

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux, favoriser les perméabilités piétonnes et respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 6 mètres. Le principe de voie partagée est recherché.
La largeur des voies spécifiques à usage uniquement piétonnier est au moins égale à 2 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées avec retournement adapté :
- Lorsque le maillage sur des voies existantes est impossible techniquement ou pour des motifs topographiques, de présence d'une parcelle bâtie ou conduit à la destruction d'un élément caractéristique du paysage
- Dans le cas d'opération d'ensemble prévoyant une aire de stationnement mutualisée au début de l'impasse.

UB– 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE - se reporter au schéma directeur en vigueur

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

EAUX USEES - se reporter au schéma d'assainissement en vigueur et au SPANC

L'évacuation des eaux et matières usées sont interdites dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux, cours d'eaux.
Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée au réseau public d'eaux usées par des canalisations souterraines étanches.
Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière et selon conditions du règlement général d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées sont dirigées vers un système d'assainissement non collectif réalisé selon les préconisations du SPANC. La superficie de l'unité foncière supportant le projet doit être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
En cas de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur une parcelle non desservie par le réseau public Eaux Usées, l'installation d'assainissement non collectif existante doit être conforme à la règlementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme ou insuffisante, le pétitionnaire réalise une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation, sous certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les eaux de ruissellement sont prioritairement conservées sur la parcelle lorsque les conditions le permettent.
A défaut, elles sont évacuées dans un réseau de collecte des eaux pluviales existant ou vers un exutoire naturel, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire.
Toutes les dispositions sont prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Dans les nouveaux aménagements ou projets de construction dont les eaux de ruissellement sont destinées à rejoindre le réseau de collecte public, on doit privilégier des formes alternatives de traitement en aérien (noues, parking, parc ou plaine inondable, tranchées drainantes, rétention en terrasses …) de préférence à des dispositifs enterrés ou des bassins techniques nécessitant une clôture. Les dispositifs doivent s'intégrer dans la composition paysagère d'ensemble et être conçus si possible pour permettre d'autres usages que la simple rétention.

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Les divers branchements sont établis en souterrain ou encastrés.
Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les projets doivent comporter des locaux de stockage des déchets adaptés à la taille de l'opération. Les locaux sont positionnés de façon pratique tout en limitant leur impact visuel.
Les dispositifs de stockage peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de points de regroupement enterrés.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE CONTEMPORAINE (UC)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE UC
correspond à l'extension villageoise Contemporaine, presque uniquement de type pavillonnaire.

C'est à l'intérieur de ce secteur que les possibilités de densification parcellaire sont les plus nombreuses, qu'il s'agisse soit de parcelles déjà divisées en attente de construction, soit de possibilité de partage familial au sein de grandes parcelles.
Certaines d'entre elles sont encore concernées par la trame verte urbaine.
Il est important de garantir la végétalisation du tissu et la limitation de l'imperméabilisation tout en permettant l'évolution des maisons existantes (extension, surélévation…), soit une densification modérée du tissu cherchant à conserver l'identité pavillonnaire.

Sur les parcelles situées en frange naturelle ou agricole,
en complément à la préservation des éléments vernaculaires existants tels que murs en pierre sèche, beaux spécimens d'arbres de haut jet qui participent de l'intégration paysagère de la limite sud villageoise, un rôle de vitrine impose quelques mesures réglementaires :
- rechercher la qualification de la vitrine villageoise, en conservant notamment un registre verdoyant grâce à l'obligation de clôture végétale et confortation de plantations sur une bande de 5 mètres.
- tenir compte pour l'implantation des panneaux photovoltaïques (toiture, façade, sol) de l'intégration paysagère lointaine, pour maîtriser leur impact visuel.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

UC – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone UC :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	SOUS CONDITION	
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	X	
	Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	SOUS CONDITION	
	Restauration		
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SOUS CONDITION	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDITION	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	SOUS CONDITION	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.

- Les constructions à destination agricole, sous condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante

- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

UC– 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un ratio de 20% de logement social s'applique pour toute opération à partir de 5 logements (1 pour 5).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

UC – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

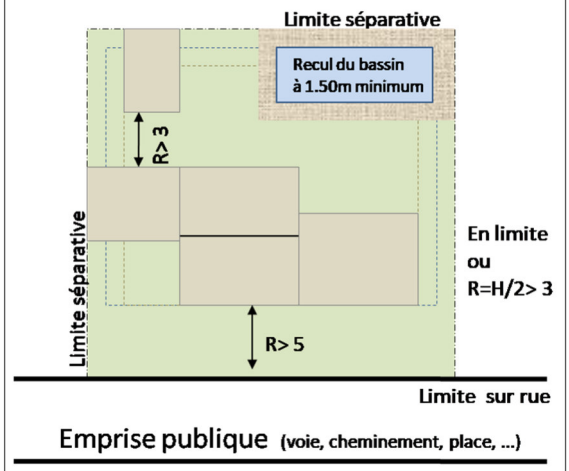
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions annexes de tout type (garage, local piscine, abri, …) suivent les règles d'implantation des bâtiments principaux ci-dessous.
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques devra se faire avec un retrait minimum de 5 mètres, sauf cas particulier le long de la RD 326 imposant un recul minimum de 10 m de la limite parcellaire.

Il faut chercher à ce que les nouvelles constructions respectent les alignements bâtis lorsqu'ils sont existants.

Des implantations autres que celles ci-dessus peuvent être admises pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - illustratif



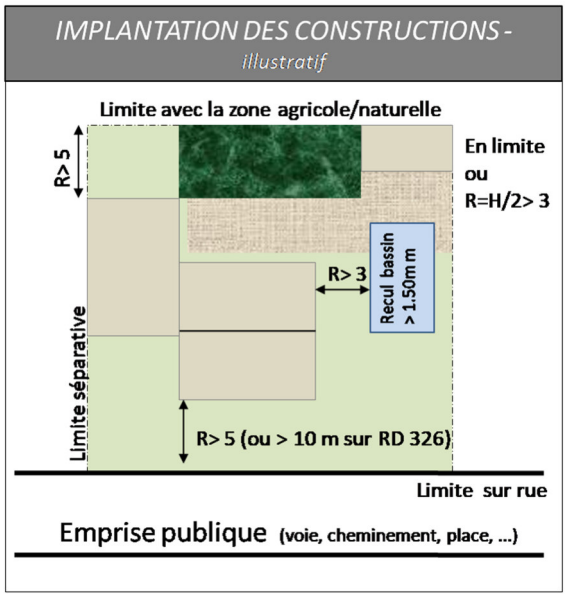
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins 3 mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (R≥H/2), sauf cas des piscines non couvertes.

Les bassins des piscines peuvent s'implanter différemment en respectant un recul minimum de 1.50 mètres.

Sur les parcelles en limite de la zone agricole/naturelle,
le recul minimal du bâtiment principal sera d'au moins 5 m.
Les annexes (abris de jardin, local piscine) peuvent s'implanter en limite séparative.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - illustratif



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

La distance entre constructions (bâtiment/annexe/bassin de piscine) doit être au moins égale à 3 mètres.

HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au-dessus du TN.
Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée.

EMPRISE AU SOL

Pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation, un minimum de 30% d'espace perméable et/ou végétalisé est conservé sur la parcelle.

UC – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURES ET COUVERTURES - - voir Règles communes à toutes zones

Toutes les toitures sont autorisées.
Les fenêtres de toit sont autorisées.

ASPECT DES FACADES - voir Règles communes à toutes zones.

Il faut chercher à se fondre à l'environnement. Les blancs réfléchissants et couleurs franches sont interdits.

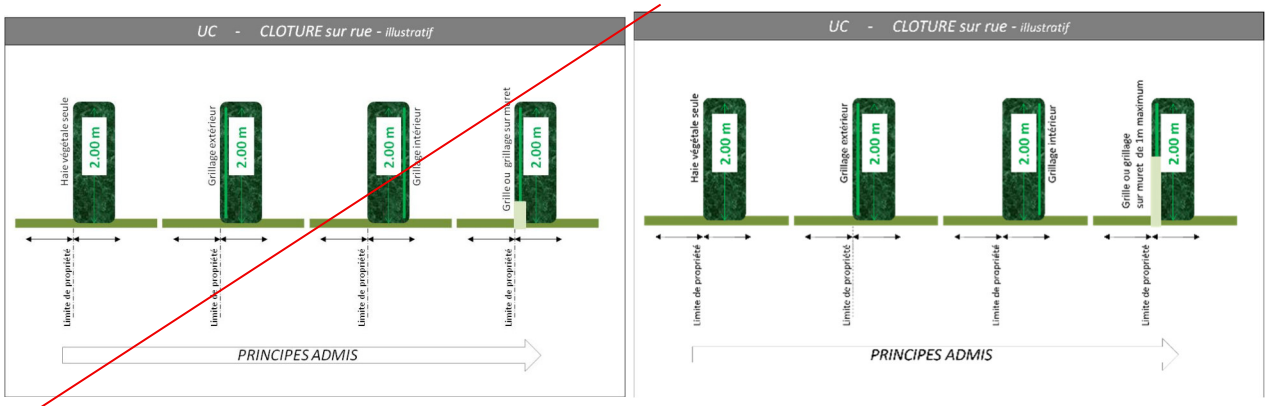
CLOTURES - voir Règles communes à toutes zones et notamment pour les contraintes du PPRI.

En limite d'emprise publique (voie ou cheminement),

Il est fait obligation d'un registre verdoyant (haie mixte d'essences variées, végétation arbustive, plantes grimpantes). Une réflexion sera portée en fonction de l'intimité à préserver.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sont constituées :
- soit d'une haie végétale seule
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale
- ~~soit d'un soubassement de 40 cm maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale.~~
- soit d'un muret de 1m maximum, possiblement surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés ponctuellement dans la limite cumulée de 6 mètres de longueur maximum, soit pour :
- marquer les entrées et intégrer les coffrets techniques, sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre pour le portail et de 1 mètre pour le portillon.
- préserver ponctuellement l'intimité de certains espaces (terrasse, piscine, ...) sur une longueur de 2 mètres maximum.



En limite séparative,

Le traitement de la clôture est libre dans la limite de 2m de hauteur.

En limite avec l'espace naturel ou agricole,
la clôture, obligatoirement végétale, avec grillage vert éventuel, sera accompagnée par des arbres de haut jet, des arbustes plantés en bosquets sur 50% au moins du linéaire parcellaire.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

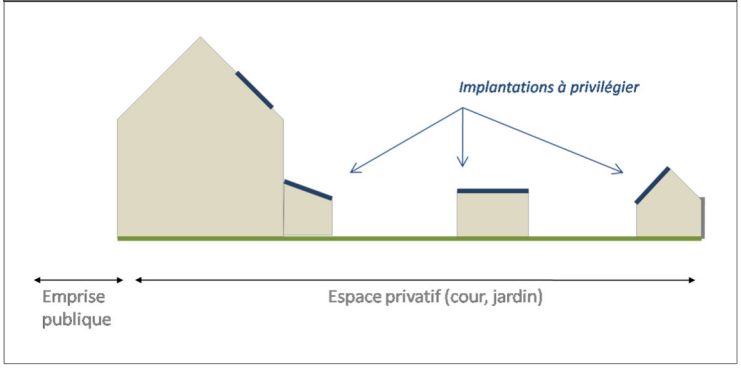
Eléments accessoires - voir Règles communes à toutes zones.
Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti.
Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - voir Règles communes à toutes zones.
Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti.
Les panneaux photovoltaïques seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.

Il faut concevoir une implantation qui ne soit pas visible du domaine public : on préserve la toiture du bâtiment principal en privilégiant l'implantation des panneaux côté privatif, en couverture d'annexes par exemple.
Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle et de la rue est possible, limitée à 20 m2.

Pour les parcelles situées en frange agricole ou naturelle :
le choix de leur implantation doit s'étudier en tenant compte de l'intégration paysagère lointaine. Leur impact visuel doit être maîtrisé.

IMPLANTATION DES PANNEAUX -illustratif



UC - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes les zones.
- voir Emprise au sol ci-avant.

UC – 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

LE NOMBRE DE STATIONNEMENT MINIMUM à prévoir sur la parcelle se calcule comme suit :

STATIONNEMENT UC					
DESTINATION OU SOUS-DESTINATION		STATIONNEMENT MOTORISE	Organisation	VELOS	Organisation
Logement	Réhabilitation Extension	1 place par logement créé	Sur la parcelle ou dans le volume	Non réglementé	
	Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 5 logements 1.5 place au-delà 1 place visiteurs dès 5 logements	De préférence mutualisées	1 place par logement	Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher
	Logement locatif social	1 place/ logement			
	habitat individuel	2 places/logement	Au moins la moitié ouvertes sur rue	Non réglementé	
	Habitat spécifique	Selon besoins	De préférence mutualisées	Selon besoins	Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher
Hébergement	Hébergement touristique	1 place par chambre		Selon besoins	
Artisanat		1 place pour 40 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place		Selon besoins	
Commerce de détail		1 place pour 25 m2 de surface de vente Au minimum 1 place		Selon besoins	
Restauration		1 place pour 10 m2 de surface de salle Au minimum 1 place		Selon besoins	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Selon besoins		Selon besoins	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UC– 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),
Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils sont regroupés au maximum, notamment en cas de division foncière ou pour les opérations d'ensemble.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

VOIRIE

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux, favoriser les perméabilités piétonnes et respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 6 mètres. Le principe de voie partagée est recherché.
La largeur des voies spécifiques à usage uniquement piétonnier est au moins égale à 2 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées avec retournement adapté :
- Lorsque le maillage sur des voies existantes est impossible techniquement ou pour des motifs topographiques, de présence d'une parcelle bâtie ou conduit à la destruction d'un élément caractéristique du paysage
- Dans le cas d'opération d'ensemble prévoyant une aire de stationnement mutualisée au début de l'impasse.

UC – 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE - se reporter au schéma directeur en vigueur

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être autorisée conformément à la réglementation en vigueur.
Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

EAUX USEES - se reporter au schéma d'assainissement en vigueur et au SPANC

L'évacuation des eaux et matières usées sont interdites dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux, cours d'eaux.
Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée au réseau public d'eaux usées par des canalisations souterraines étanches.
Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière et selon conditions du règlement général d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux usées sont dirigées vers un système d'assainissement non collectif réalisé selon les préconisations du SPANC. La superficie de l'unité foncière supportant le projet doit être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
En cas de réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur une parcelle non desservie par le réseau public Eaux Usées, l'installation d'assainissement non collectif existante doit être conforme à la règlementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme ou insuffisante, le pétitionnaire réalise une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.
L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation, sous certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les eaux de ruissellement sont prioritairement conservées sur la parcelle lorsque les conditions le permettent.
A défaut, elles sont évacuées dans un réseau de collecte des eaux pluviales existant ou vers un exutoire naturel, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire.
Toutes les dispositions sont prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Dans les nouveaux aménagements ou projets de construction dont les eaux de ruissellement sont destinées à rejoindre le réseau de collecte public, on doit privilégier des formes alternatives de traitement en aérien (noues, parking, parc ou plaine inondable, tranchées drainantes, rétention en terrasses …) de préférence à des dispositifs enterrés ou des bassins techniques nécessitant une clôture. Les dispositifs doivent s'intégrer dans la composition paysagère d'ensemble et être conçus si possible pour permettre d'autres usages que la simple rétention.

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Les divers branchements sont établis en souterrain ou encastrés.
Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les projets doivent comporter des locaux de stockage des déchets adaptés à la taille de l'opération. Les locaux sont positionnés de façon pratique tout en limitant leur impact visuel.
Les dispositifs de stockage peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de points de regroupement enterrés.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE UE
correspond à une seule grande parcelle accueillant une activité existante de distribution de graviers (Domitia Granulats). Située en vitrine de la RD 607, seul le maintien à l'identique de l'activité existante de distribution de graviers est autorisée.

Le secteur n'autorise pas de construction.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

UE – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone UE :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement		X
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hotels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt	SOUS CONDITION	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :
- Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.
- L'évolution de l'activité existante d'entreposage de graviers, sans autorisation de construction.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

UE – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Sans objet.

UE – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CLOTURES

Tout mur de clôture est interdit ;
Sont autorisés la clôture grillagée ou végétale et le talutage planté sur les limites séparatives.
Le long de la RD 607, un alignement d'oliviers sur le registre de celui du secteur limitrophe UEP peut être exigé.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UEP)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE UEP
correspond aux zones collectives d'Equipements Publics, des dispositifs existants, à l'intérieur ou en continuité des secteurs urbanisés, essentiellement à caractère technique.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

UEP – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone UEP :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement		X
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

UEP– 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.
Par rapport à la RD 607, Route Classée à Grande Circulation :
en dehors des espaces urbanisés et en l'absence d'étude spécifique validée par le Département : 75 m. de l'axe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

HAUTEUR

Non réglementée.

UEP – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEP - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes les zones.

Toute opération doit comprendre un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements PMR et plantations.
Le long de la RD 607, un alignement d'oliviers sur le registre de celui existant peut être exigé.

UEP– 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

Non réglementé.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE URBAINE TOURISTIQUE (UT)

LA ZONE UT

Elle correspond aux secteurs collectifs à vocation Touristique-Sportive, soit le camping, l'aire de la Garenne et les équipements sportifs de la Pépinière.

Ceux-ci sont presque entièrement concernés par la zone de précaution RI-3CR du PPRI.

UT, comme AUT, correspondant à l'activité camping, **sont couverts par une « OAP secteur d'aménagement » dont les préconisations se substituent au règlement.**

DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER D'EQUIPEMENTS PUBLICS (AUEP)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE AUEP
correspond aux zones collectives futures d'Equipements Publics ou d'intérêt collectif à court/moyen et long terme.
On distingue AUEP a et AUEP b.

AUEP a se développe le long du chemin d'Affenal.

Elle s'inscrit à l'avant du futur quartier Ouest, en limite de la zone naturelle.
La zone est concernée par l'OAP de secteur d'aménagement « Greffe sur La Garenne » **dont les préconisations se substituent au règlement écrit.**

AUEP b s'inscrit sur le bourg, en dent creuse le long de la RD 326, dans la poursuite de la zone UB.

Elle est seule réglementée.

Elle est concernée par l'OAP globale « Somail/Moulinery/Vitrine » en vue de rechercher une cohérence d'aménagement sur un regroupement de fonciers vierges concernés par les nuisances de la départementale, une position en avant-scène du centre ancien et la volonté de préserver la coulée verte du Somail.

Le secteur est concerné par un emplacement réservé 1c (Art. L151-41 alinéa 4) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements de type séniors.

Foncier communal AUEP b

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

AUEP– 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone AUEP b :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	SOUS CONDITION	
	Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

AUEP - 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone AUEP b :
autorise une opération groupée d'intérêt collectif type « programme séniors » et/ou d'équipement public.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

Des précisions d'implantation (recherche d'homogénéité, respect de cône de vue, ...) ou de gabarit sont fixées aux OAP.

AUEP – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

AUEP b :
Les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul au moins égal à 3 mètres des emprises publiques.
Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long de la RD326, un recul minimum de 15 mètres de l'axe de la route départementale est imposé.
Le long de la voie de desserte, recherche d'alignement de(s) façade(s) sur 40% minimum du linéaire construit.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AUEP b :
Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives les constructions respectent un recul égal à au moins 3 mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ($R \geq H/2$), sauf cas des piscines non couvertes.

Les bassins des piscines peuvent s'implanter différemment en respectant un recul minimum de 1.50 mètres.

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

AUEP b :
La distance entre constructions (bâtiment/annexe/bassin de piscine) doit être au moins égale à 3 mètres.

HAUTEUR

AUEP b :
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder RDC et 6 mètres.

EMPRISE AU SOL

AUEP b :
Pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation, conserver un minimum de 30% d'espace perméable et/ou végétalisé sur la parcelle.
Les aménagements évitent l'imperméabilisation des sols, y compris aux abords des constructions et sur les aires de stationnement (pavés enherbés, terre végétalisée armée, stabilisé...).

AUEP – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURES - *voir Règles communes à toutes zones*

AUEP b :
Toutes les toitures sont autorisées.

ASPECT DES FACADES

AUEP b :
Les façades en vitrine de la route départementale 326 doivent présenter une unité architecturale et de traitement.

CLOTURES

AUEP b :

En limite d'emprise publique (voie ou cheminement),

Il est fait obligation d'un registre verdoyant (haie mixte d'essences variées, végétation arbustive, plantes grimpantes).

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sont constituées :
- soit d'une haie végétale seule
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale
- soit d'un soubassement de 40 cm maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés ponctuellement dans la limite cumulée de 6 mètres de longueur maximum, soit pour :
- marquer les entrées et intégrer les coffrets techniques, sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre pour le portail et de 1 mètre pour le portillon.
- préserver ponctuellement l'intimité de certains espaces (terrasse, piscine, ...) sur une longueur de 2 mètres maximum.

En limite séparative,

Le traitement de la clôture est libre dans la limite de 2m de hauteur.

En front de départementale,

Végétation dense à conforter ou à créer sur 10 m minimum.
L'articulation des volumes doit primer sur la clôture périphérique.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

AUEP b :

Eléments accessoires - voir Règles communes à toutes zones.

Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti.
Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - Voir Règles communes à toutes zones.

Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti :
Les panneaux photovoltaïques seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.
Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle et de la rue est possible, limitée à 20 m2.
Le choix de leur implantation (toiture/façade/sol) doit être étudié en tenant compte notamment des vues lointaines et rapprochées depuis la RD 326. L'impact visuel doit être maîtrisé.

AUEP - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUEP b :
- voir Règles communes à toutes les zones.
- voir Emprise au sol ci-avant.

Toute opération doit comprendre un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements PMR et plantations.

AUEP– 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

AUEP b :
LE NOMBRE DE STATIONNEMENT MINIMUM à prévoir sur la parcelle se calcule comme suit :

STATIONNEMENT AUEP					
DESTINATION OU SOUS-DESTINATION		STATIONNEMENT MOTORISE	Organisation	VELOS	Organisation
Hébergement		1 place pour 40 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place	De préférence mutualisées	Selon besoins	Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher
Commerce de détail		1 place pour 10 m2 de surface de salle Au minimum 1 place		Selon besoins	
Restauration		Selon besoins		Selon besoins	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		1 place pour 25 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place	De préférence mutualisées	Selon besoins	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT/RESEAUX

AUEP – 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),
Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

La zone AUEP b est concernée par le passage de la RD 326.
La création ou le changement d'usage d'accès existants sur route départementale est soumis à autorisation du CD11.

ACCES
Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils sont regroupés au maximum, notamment en cas de division foncière ou pour les opérations d'ensemble.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

VOIRIE
Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux, favoriser les perméabilités piétonnes et respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 6 mètres. Le principe de voie partagée est recherché.
La largeur des voies spécifiques à usage uniquement piétonnier est au moins égale à 2 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées avec retournement adapté :
- Lorsque le maillage sur des voies existantes est impossible techniquement ou pour des motifs topographiques, de présence d'une parcelle bâtie ou conduit à la destruction d'un élément caractéristique du paysage
- Dans le cas d'opération d'ensemble prévoyant une aire de stationnement mutualisée au début de l'impasse.

ARTICLE AUEP– 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les travaux de viabilisation devront être coordonnées afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

EAU POTABLE
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

EAUX PLUVIALES
Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur les terrains d'assiette et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION
Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Les divers branchements sont établis en souterrain ou encastrés.
Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne.
Les projets doivent comporter des locaux de stockage des déchets adaptés à la taille de l'opération. Les locaux sont positionnés de façon pratique tout en limitant leur impact visuel.
Les dispositifs de stockage peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de points de regroupement enterrés.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER HABITAT AUH/AUHs

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

L'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme dispose que : *«Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Il s'agit de secteurs **1AU** en dents creuses, destinés majoritairement à des opérations d'habitat à court/moyen terme, immédiatement urbanisables et couverts par des OAP sectorielles : Lucques, Pied du château d'eau, Pigeonnier et Somail/Vitrine/Moulinery.
~~Le secteur Lucques est soumis obligatoirement à opération d'aménagement d'ensemble.~~

Sous condition de respecter les logiques d'aménagement définies à l'OAP, le(s) secteur(s) concerné(s) pourront s'urbaniser par étapes, au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

AUHs correspond à la dent creuse du Pigeonnier.
Elle est destinée à une opération spécifique de mixité fonctionnelle et sociale en vue de la réalisation de petits logements et d'une partie des surfaces de plancher du rez-de-chaussée consacrée à des activités commerciales ou de services (articles L151-14/15 et L151-16.

Pigeonnier

Pied du château d'eau

Lucques

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

AUH+AUH(s) – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone AUH et AUH(s):

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	X	
	Hébergement	X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	SOUS CONDITION	
	Restauration	SOUS CONDITION	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SOUS CONDITION	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services ainsi que les constructions d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
~~- Le secteur couvert par l'OAP Lucques est soumis à une opération d'ensemble.~~

Tous les secteurs AUH/AUHs sont couverts par des OAP sectorielles.

AUH - 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un ratio de 20% de logement social s'applique pour toute opération à partir de 5 logements (1 pour 5).
ZONE AUHs :
Sur ce secteur couvert par l'OAP Pigeonnier, en application des articles R151-37 et 38 du Code de l'Urbanisme, **l'opération est consacrée à des logements de petite taille jusqu'au T3, dont 20% de logements sociaux, et une part du RDC à des commerces ou activités de services**.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

AUH – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Des précisions d'implantation (recherche d'homogénéité, respect de cône de vue, …) ou de gabarit (hauteur minimale/maximale) sont fixées aux OAP.

Les locaux techniques publics ne sont pas assujettis aux règles d'implantation, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües.

L'implantation des constructions (bâtiment principal et garage) par rapport aux voies ou emprises publiques se fera à l'alignement ou en retrait en fonction du projet. Une harmonisation est requise par portion de rue.
Les autres annexes (abri de jardin, local piscine, ...) sont implantées de façon à limiter leur perception de la rue.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins 3 mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ($R \geq H/2$), sauf cas des piscines non couvertes.
Les bassins des piscines peuvent s'implanter différemment en respectant un recul minimum de 1.50 mètres.

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

La distance entre constructions (bâtiment/annexe/bassin de piscine) doit être au moins égale à 3 mètres.

TOITURES - voir Règles communes à toutes zones

Toutes les toitures sont autorisées.

HAUTEUR

AUH : La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8m.

AUHs Pigeonnier : 7.50 m minimum et 9m maximum.

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas réglementée.

EMPRISE AU SOL

Pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation, un minimum de 30% d'espace perméable et/ou végétalisé est conservé sur la parcelle.

AUH – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

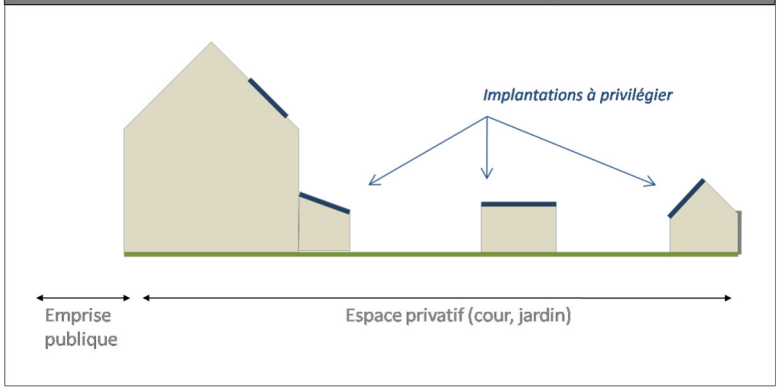
EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

Eléments accessoires - voir Règles communes à toutes zones.
Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti. Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - voir Règles communes à toutes zones.
Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti :
Les panneaux photovoltaïques seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe ;

Il faut concevoir une implantation qui ne soit pas visible du domaine public : on préserve la toiture du bâtiment principal en privilégiant l'implantation des panneaux côté privatif, en couverture d'annexes par exemple.
Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle et de la rue est possible, limitée à 20 m2.

IMPLANTATION DES PANNEAUX -illustratif

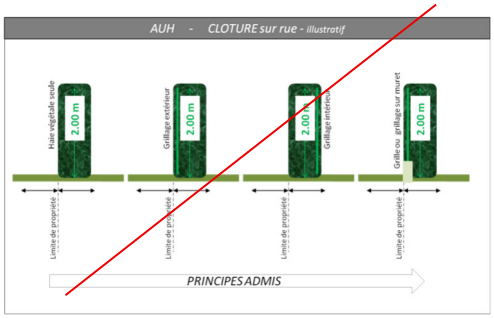


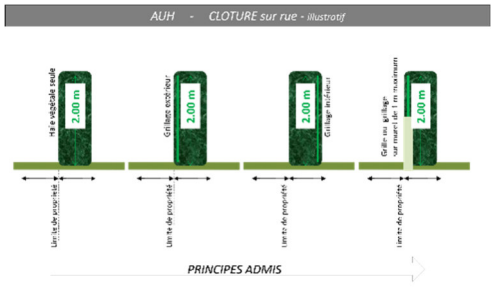
~~**EMPRISE AU SOL** *(suppression doublon page précédente)*~~
~~Pour des raisons d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation, conserver un minimum de 30% d'espace perméable et/ou végétalisé sur la parcelle.~~

CLOTURES - voir Règles communes à toutes zones.

En limite d'emprise publique (voie/cheminement),
Il est fait obligation d'un registre verdoyant (haie mixte d'essences variées, végétation arbustive, plantes grimpantes).

AUH :
Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, sont constituées :
- soit d'une haie végétale seule
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale
~~- soit d'un soubassement de 40 cm maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale.~~
- soit d'un muret de 1m maximum, possiblement surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale.





Les murs sont autorisés ponctuellement dans la limite cumulée de 6 mètres de longueur maximum, soit pour :
- marquer les entrées et intégrer les coffrets techniques, sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre pour le portail et de 1 mètre pour le portillon.
- préserver ponctuellement l'intimité de certains espaces (terrasse, piscine, ...) sur une longueur de 2 mètres maximum.

AUHs :
Le bâti fait clôture. Un dispositif de protection (murets bas) en limite de voies est admis.

En limite séparative, le traitement de la clôture est libre dans la limite de 2m de hauteur.

AUH - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes zones.
- voir Emprise au sol ci-avant.

AUH – 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

LE NOMBRE DE STATIONNEMENT MINIMUM à prévoir sur la parcelle se calcule comme suit :

STATIONNEMENT AU					
DESTINATION OU SOUS-DESTINATION		STATIONNEMENT MOTORISE	Organisation	VELOS	Organisation
Logement	Habitat collectif	1 place par logement jusqu'à 5 logements 1.5 place au-delà 1 place visiteurs dès 5 logements	De préférence mutualisées	1 place par logement	Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher
	Logement locatif social	1 place/ logement			
	habitat individuel	2 places/logement	Au moins la moitié ouvertes sur rue	Non réglementé	
	Habitat spécifique	Selon besoins	De préférence mutualisées	Selon besoins	Local dédié ou abri spécifique dès 300 m2 de surface de plancher
	Hébergement touristique	1 place par chambre		Selon besoins	
Hébergement		1 place pour 40 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place		Selon besoins	
Artisanat		1 place pour 25 m2 de surface de vente Au minimum 1 place		Selon besoins	
Commerce de détail		1 place pour 10 m2 de surface de salle Au minimum 1 place		Selon besoins	
Restauration		Selon besoins		Selon besoins	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		1 place pour 25 m2 de surface de plancher Au minimum 1 place		Selon besoins	

CHAPITRE 3 - ÉQUIPEMENT/RESEAUX

AUH– 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),
Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils sont regroupés au maximum, notamment en cas de division foncière ou pour les opérations d'ensemble.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

VOIRIE

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux, favoriser les perméabilités piétonnes et respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La largeur des voies nouvelles est au moins égale à 6 mètres. Le principe de voie partagée est recherché.
La largeur des voies spécifiques à usage uniquement piétonnier est au moins égale à 2 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées avec retournement adapté :
- Lorsque le maillage sur des voies existantes est impossible techniquement ou pour des motifs topographiques, de présence d'une parcelle bâtie ou conduit à la destruction d'un élément caractéristique du paysage
- Dans le cas d'opération d'ensemble prévoyant une aire de stationnement mutualisée au début de l'impasse.

ARTICLE AUH– 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

EAUX PLUVIALES
Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur les terrains d'assiette et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION
Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Les divers branchements sont établis en souterrain ou encastrés.
Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne.
Les projets doivent comporter des locaux de stockage des déchets adaptés à la taille de l'opération. Les locaux sont positionnés de façon pratique tout en limitant leur impact visuel.
Les dispositifs de stockage peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de points de regroupement enterrés.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER Ouest (2AUO)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LE SECTEUR 2AUO
Il correspond au futur quartier Ouest « Greffe sur la Garenne », inscrit en frange villageoise en limite d'espaces agricoles et naturels.

Destinée à une urbanisation à plus long terme elle est conditionnée à une opération d'ensemble après réalisation d'un schéma hydraulique pluvial à l'échelle du secteur Ouest.
Elle sera phasée.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du PLU).

Ce secteur est couvert par une « OAP de secteur d'aménagement » : un règlement écrit ne s'applique pas.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE A URBANISER TOURISTIQUE (AUT)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE AUT
Elle correspond à un périmètre dévolu à l'extension future du camping.
Cette opération fera l'objet d'un permis d'aménager.

AUT comme la zone UT, correspondant à l'activité camping, **sont couvertes par une « OAP secteur d'aménagement » dont les préconisations se substituent au règlement écrit.**

ZONE AGRICOLE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE no 1

DISPOSITIONS POUR LA ZONE AGRICOLE (Ac–Ae-Aj–Ap)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LES ZONES AGRICOLES
sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :
la zone Ac standard et sous-secteur Ac_ep pour équipement public (future station d'épuration mutualisée) et des secteurs spécifiques Ae, Aj, Ap.

Ac correspond aux secteurs agricoles classiques où la construction est possible sous conditions.

Ae est le centre équestre de Mirepeïsset dont l'exploitation se développe aussi sur Sallèles d'Aude.

Aj est l'opération municipale existante de jardins familiaux, sans évolution commerciale.

Ap est strictement réservée à la production agricole, protégée en raison de son intérêt économique et/ou paysager.
Et sous-secteur Apv, site d'une ancienne décharge municipale, destinée à recevoir un projet photovoltaïque au sol.

La zone Ap ~~Elle~~ est traversée par la ligne aérienne 63000 volts Cesse-Livière, qui constitue une servitude d'utilité publique.
Les ouvrages du réseau de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R151-27 du CU) et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'artice R151-28 du même Code).
A relever que les règles de hauteur, prospect, implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport électrique HTB ; les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations de RTE.

Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, **sont autorisées,** en zones agricoles/ naturelles, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **les extensions sans surélévation des bâtiments d'habitation existants, sauf dans les secteurs Ri3-CR** du PPRI **où les surélévations peuvent être souhaitables, sous réserve des limitations du PPRI.**

Il n'y a pas de changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

A – 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zones Ac et Ac_ep, Ae :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
HABITATION	Logement	SOUS CONDITION	
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDITION	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont autorisés en zones Aj :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement		X
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDITION	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont autorisés en zone Ap dont Apv:

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	SOUS CONDITION	
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	SOUS CONDITION	
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDITION	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTES LA ZONE AGRICOLE :

Sauf dans la zone Apv, les champs et parcs photovoltaïques sont interdits ; restent autorisés le photovoltaïque en toiture et les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres.

Sont également autorisés :
Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.
Les constructions, ouvrages et installations techniques, liées et nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures si elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Il est autorisé :

En Ap :

- Toute construction/installation et les travaux de maintenance ou modification en rapport avec l'ouvrage de transport électrique existant

En Apv :

- **L'installation de modules photovoltaïques au sol et équipements techniques nécessaires** comme clôture, locaux techniques tels poste de livraison et poste de transformation, citerne incendie, … **sous condition de respecter les critères de non-consommation d'espaces définis dans les décret et arrêté du 29/12/2023**.

En Aj :

- **L'extension limitée du local collectif**, sous conditions cumulatives :
  - 20% supplémentaire maximum de la SDP existante
  - Sans surélévation.

En Ac + Ae + Ap :

- **La réfection et extension des locaux d'habitation existants** régulièrement édifiés, sous conditions cumulatives :
  - Une seule extension à partir de la date d'approbation du PLU.
  - 20% supplémentaire de la SDP existante, dans la limite d'une SDP de 120 m² maximum
  - Sans surélévation
  - une annexe de 40 m2 d'emprise maximum et une piscine, qu'elles soient implantées en continuité ou à 20 mètres maximum du bâtiment principal.
- **L'évolution des exploitations agricoles existantes, y compris :**
  La réhabilitation/entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés, sans changement de destination.
  Les constructions ou 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 et s'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :
  - Etre un complément à l'exploitation agricole et non pas la vocation principale
  - Etre aménagés prioritairement dans le volume du bâti existant ou en extension de celui-ci afin de proposer une continuité de volume. En cas d'impossibilité dûment justifiée, une construction nouvelle pourra être réalisée, mais elle ne pourra pas être distante de plus de 50 mètres des bâtiments environnants régulièrement édifiés.
  - Sans dépasser 100 m² de SDV (surface de vente) pour les activités commerciales.

En Ac + Ae :

- **Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation** agricole et forestière à savoir :
  - les bâtiments d'exploitation et pour les bâtiments d'élevage sous réserve du respect des distances résultant de la réglementation en vigueur
  - Les hangars de stockage, liés et nécessaires à une exploitation agricole.

En Ac :

- **Les constructions ou 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** et s'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :
  - Etre un complément à l'exploitation agricole et non pas la vocation principale
  - Etre aménagés prioritairement dans le volume du bâti ou en extension de celui-ci afin de proposer une continuité de volume.
  - Sans dépasser 100 m² de SDV (surface de vente) pour les activités commerciales.
- **Le logement de l'exploitant**, sous conditions cumulatives :
  - motivé par la création du siège d'exploitation ou d'un transfert
  - si la présence permanente sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement de celle-ci
  - s'il est réalisé simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation
  - contenu dans le volume de l'exploitation agricole ou en continuité de celle-ci
  - sans dépasser 120 m² de SDP (surface de plancher).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES/PAYSAGERES

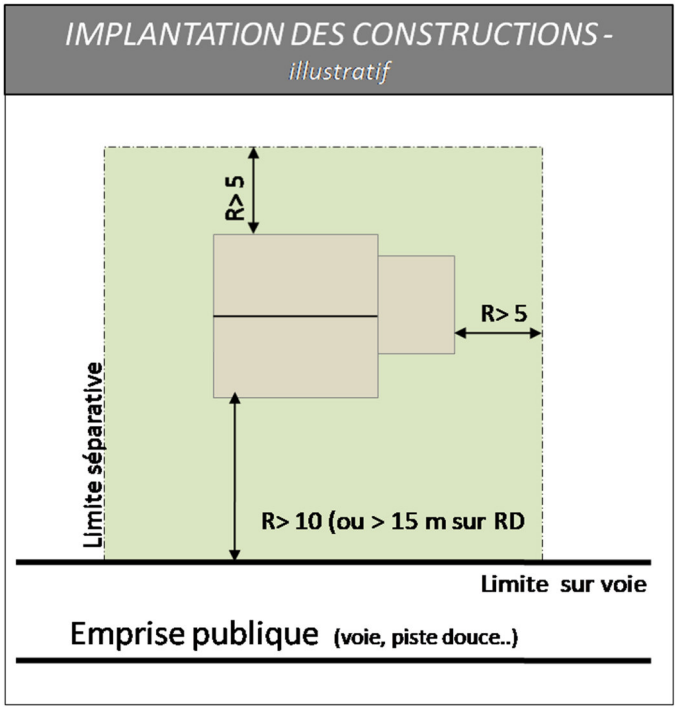
A – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sur toutes les voies, y compris par rapport à la voie ferrée, les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite public/privé au moins égale à 10 mètres, sauf :

Par rapport à la RD 607, classée à Grande Circulation : 75 mètres minimum de l'axe,
Par rapport aux autres Routes Départementales, notamment RD 326 et RD 1626 : 15 mètres minimum de l'axe.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

HAUTEUR

La hauteur des extensions ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 10 mètres au-dessus du TN ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des locaux à usage d'habitation, non inclus dans le volume du bâtiment d'exploitation, est limitée à 8,50 mètres.
La hauteur des annexes, autres qu'agricoles, est limitée à 3.5 mètres au-dessus du TN.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

A – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

INTEGRATION ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Il y a place cependant pour des projets d'architecture contemporaine novateurs et de qualité.

L'implantation des bâtiments respecte la topographie et prend en compte la présence des masses végétales existantes (bosquets, haies agricoles, haies-coupe vent) pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

Les extensions de constructions existantes respectent l'architecture du bâtiment existant.
Les constructions nouvelles sont conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble.

Les teintes de façades restent neutres, les blancs réfléchissants et les couleurs franches sont interdits.
La modernité est apportée par un contraste de texture et matériaux (bois, parement...).

L'emploi à nu de matériaux tels que agglomérés, briques creuses, parpaings… est interdit.

CLOTURES

Pour éviter les linéaires de clôture périphérique, une réflexion préalable au niveau du plan masse portera sur l'implantation des bâtiments, l'articulation des volumes, l'aménagement des abords.
Si la clôture est indispensable, il est fait obligation de clôture végétale, sous forme d'une haie végétale mixte seule, ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.
Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer l'entrée sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre du portail.

PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES, l'édification de clôture est strictement interdite.
Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité dudit domaine doit déposer, au préalable, une demande d'alignement auprès du CD11.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

Equipements accessoires - voir Règles communes à toutes zones.

Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti.
Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - Voir Règles communes à toutes zones.

Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti :
Les panneaux photovoltaïques seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.
Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle est possible, limitée à 20 m2.
Le choix de leur implantation, notamment sur les bâtiments d'exploitation, doit être étudié en tenant compte de l'intégration paysagère lointaine ; leur impact visuel doit être maîtrisé.

A - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes les zones.

Les éléments figurant au plan de zonage, protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du CU, sont soumis aux dispositions règlementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir une déclaration préalable.

Des arbres de haute tige et arbustes seront plantés en bosquets aux abords des bâtiments pour servir de masques.

A – 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENT/RESEAUX

De manière générale, la collectivité ne prendra pas en charge l'extension des réseaux existants, suivant le principe des équipements publics exceptionnels pour ce qui concerne dans ce cas l'activité agricole, au titre de l'article L332-8 du CU:
« Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.
Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire ».

A– 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès ainsi que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),
Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

La zone A est concernée par le passage de plusieurs départementales, RD 607, RD 326, RD1626.
La création ou le changement d'usage d'accès existants sur route départementale est soumis à autorisation du CD11.

ACCES
Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils sont regroupés au maximum, notamment en cas de division foncière.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

VOIRIE
Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux.

A-3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE - se reporter au schéma directeur en vigueur
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable existant.
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'adduction autonome non réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale est requise.

EAUX USEES - se reporter au schéma d'assainissement en vigueur et au SPANC
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
A défaut, les eaux usées seront dirigées vers un système d'assainissement non collectif réalisé selon préconisations du SPANC. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation, avec prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne
Les eaux de ruissellement sont prioritairement conservées sur la parcelle ou évacuées vers un exutoire naturel, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire.

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION
Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE NATURELLE (N)

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA ZONE 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.

La zone N s'articule autour d'un unique zonage standard correspondant à la zone naturelle classique.

Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, **sont autorisées,** en zones agricoles/ naturelles, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **les extensions sans surélévation des bâtiments d'habitation existants, sauf dans les secteurs Ri3-CR** du PPRI **où les surélévations peuvent être souhaitables, sous réserve des limitations du PPRI.**

Il n'y a pas de changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS/USAGE DU SOL/NATURES DES ACTIVITES

N– 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES/AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont autorisés en zone N :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITATION	Logement	SOUS CONDITION	
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

DESTINATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les champs et parcs photovoltaïques sont interdits ; restent autorisés :
- le photovoltaïque en toiture et les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres.

Sont également autorisés :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques, liées et nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sols, directement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure et de rétention des eaux de ruissellement ou d'aménagements paysagers.
- Les aménagements et installations, rendus nécessaires pour assurer le service public de la voie d'eau.
- Les aménagements fonctionnels et paysagers légers, à vocation collective (halte de repos, parcours de santé, etc...).
- La réhabilitation/et l'entretien des bâtiments existants régulièrement édifiés, sans changement de destination.
- L'extension des locaux d'habitation existants régulièrement édifiés, sous conditions cumulatives :
  - Une seule extension à partir de la date d'approbation du PLU
  - 20% supplémentaire maximum de la SDP existante, dans la limite d'une SDP maximum de 120 m²
  - sans surélévation
  - une annexe de 40 m2 d'emprise maximum et une piscine, qu'elles soient implantées en continuité ou à 20 mètres maximum du bâtiment principal.

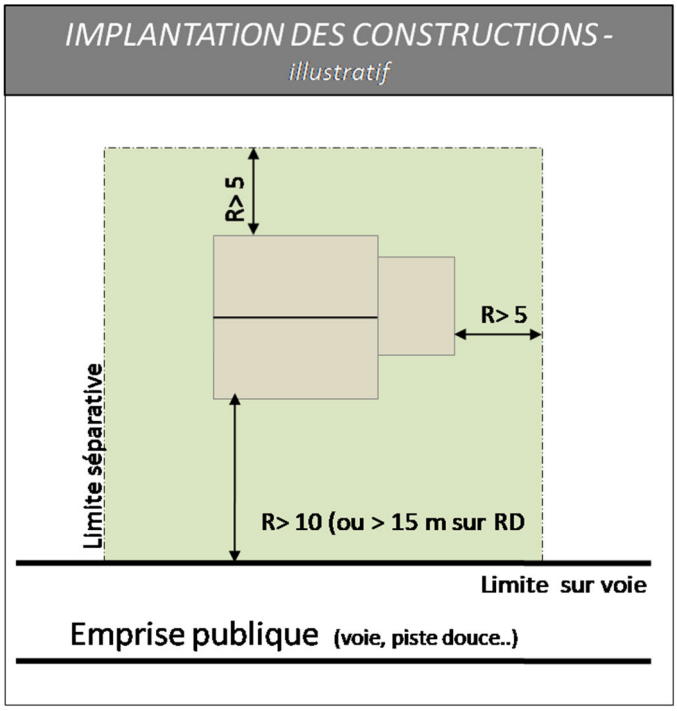
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES/ARCHITECTURALES/ENVIRONNEMENTALES / PAYSAGERES

N – 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite public/privé au moins égale à 10 mètres, sauf 15 mètres par rapport à la Route départementale 326.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les extensions de bâtiments existants et les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les extensions de bâtiments existants et les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

HAUTEUR

La hauteur des extensions ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres au-dessus du TN.
Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

N – 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

INTEGRATION ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée pour les projets dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Il y a place cependant pour des projets d'architecture contemporaine novateurs et de qualité.

L'implantation des bâtiments respecte la topographie et prend en compte la présence des masses végétales existantes (bosquets, haies agricoles, haies-coupe vent) pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

Les extensions de constructions existantes respectent l'architecture du bâtiment existant.
Les constructions nouvelles sont conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble.

Les teintes de façades restent neutres, les blancs réfléchissants et les couleurs franches sont interdits.
La modernité est apportée par un contraste de texture et matériaux (bois, parement...).
L'emploi à nu de matériaux tels que agglomérés, briques creuses, parpaings… est interdit.

CLOTURES

Pour éviter les linéaires de clôture périphérique, une réflexion préalable au niveau du plan masse portera sur l'implantation des bâtiments, l'articulation des volumes, l'aménagement des abords.
Si la clôture est indispensable, il est fait obligation de clôture végétale, sous forme d'une haie végétale mixte seule, ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.
Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer l'entrée sur une longueur maximale de 2 mètres de part et d'autre du portail.

PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES, l'édification de clôture est strictement interdite.
Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité dudit domaine doit déposer, au préalable, une demande d'alignement auprès du CD11.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES LIES A LA CONSTRUCTION

Equipements accessoires - voir Règles communes à toutes zones.

Les équipements de plomberie, chauffage, climatisation seront intégrés au volume architectural du bâti.
Ils sont interdits en façade sur le domaine public.

Dispositifs d'énergies renouvelables – éolien/photovoltaïque - Voir Règles communes à toutes zones.

Les éléments producteurs d'énergie solaire doivent s'intégrer au volume architectural général du bâti :
Les panneaux photovoltaïques seront entièrement intégrés à la toiture ou en surimposition directe.
Une implantation au sol ou sur façade non visible de l'extérieur de la parcelle est possible, limitée à 20 m2.
Le choix de leur implantation (toiture/façade/sol) doit être étudié en tenant compte de l'intégration paysagère lointaine ; leur impact visuel doit être maîtrisé.

N - 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- voir Règles communes à toutes les zones.

Les éléments figurant au plan de zonage, protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du CU, sont soumis aux dispositions règlementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, à savoir une déclaration préalable.

Des arbres de haute tige et arbustes seront plantés en bosquets aux abords des bâtiments pour servir de masques.

N - 2.4 BESOINS EN STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – ÉQUIPEMENT/RESEAUX

N– 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès ainsi que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et voies doivent notamment répondre et aux prescriptions et exigences techniques en matière de sécurité publique et de protection civile, notamment celles édictées :
- par le SDIS 11 pour l'accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies),
- par le CD11 en présence des routes départementales (gestion des accès),

Voir Règles communes à toutes les zones - **EQUIPEMENT ET RESEAUX.**

La zone N est concernée par le passage de la RD 326.
La création ou le changement d'usage d'accès existants sur route départementale est soumis à autorisation du CD11.

ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Leur nombre peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Ils sont regroupés au maximum, notamment en cas de division foncière.
Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

VOIRIE
Tout projet d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux.

N– 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE - se reporter au schéma directeur en vigueur

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable existant.
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'adduction autonome non réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale est requise.

EAUX USEES - se reporter au schéma d'assainissement en vigueur et au SPANC

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées existant, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
A défaut, les eaux usées seront dirigées vers un système d'assainissement non collectif réalisé selon préconisations du SPANC. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation, avec prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne

Les eaux de ruissellement sont prioritairement conservées sur la parcelle ou évacuées vers un exutoire naturel, sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire.

ELECTRICITE - TELEPHONIE – TELEDISTRIBUTION

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire. Les divers branchements sont établis en souterrain ou encastrés.
Un dispositif photovoltaïque est autorisé en appoint.

COLLECTE DES DECHETS - se reporter aux prescriptions du Grand Narbonne.

IV. ANNEXES : DOCUMENTS DE REFERENCE

ANNEXE 1 LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Voir exclusivement : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017.pdf

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 toitures-terrasses ou de terrasses en attique. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres. 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: limites latérales et 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 emprise 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.