

PLU



Département de l'Aude
Commune de Trèbes

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM du 25 juillet 2008

1^{ère} modification approuvée par DCM du 29 novembre 2011

2^{ème} modification du PLU approuvée le 11 décembre 2014

1^{ère} modification simplifiée approuvée le

IV. REGLEMENT



Partie modifiée à l'issue
de la modification
simplifiée n° 1

Zone UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine générale, à dominante d'habitat pavillonnaire. Les constructions sont édifiées principalement en ordre discontinu ou semi continu. Elle correspond aux extensions réalisées depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle de part et d'autre de l'Aude : quartier du Faubourg Vieux, quartier du Moulin, quartier de la Croix, Faubourg de Béragne.... Cette zone regroupe également les hameaux de la commune équipés de micro station d'épuration : hameaux de Cantelauze et de Millegrand.

La zone UC comporte des secteurs, où les règles d'implantations sont différentes :

- un secteur UCa correspondant à de petites zones où l'assainissement individuel est admis ;
- un secteur UCb correspondant aux hameaux équipés.
- un secteur UCc correspondant à l'atelier de pressage d'olives à huile

La zone UC est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort ou modéré, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter respectivement les prescriptions du règlement Ri1, Ri2, Ri3, Ri4 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone UC est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf celles qui sont liées à une activité présente et autorisée sur la zone
- Les établissements commerciaux d'une surface hors œuvre nette de vente supérieure à 500m² ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UC-2 suivant.

ARTICLE UC-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- **En zone UCc, les constructions nouvelles, extensions ou changements de destination permettant l'activité extractive manufacturière du secteur primaire sont autorisées.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie¹, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Les voies desservant deux parcelles doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres, et, au-delà de deux parcelles, 7 mètres minimum de largeur pour un sens unique (chaussée, stationnements et trottoirs) et de 10 mètres pour les doubles sens (double chaussée, stationnements, trottoirs).

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse

¹ Cf. Annexe SDIS du présent PLU

pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, sauf en UCa et UCb.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

Dans les secteurs UCa et UCb, les eaux usées pourront être dirigées vers des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage) et les eaux usées liées à une activité doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués hors de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Réseaux câblés - Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude (SDIS), en annexe du PLU.

ARTICLE UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UCa, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

ARTICLE UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de ces voies au moins égale à 3m.

Ce retrait minimum est porté à :

- 5 m pour les parties de bâtiment à usage de garage ;
- 5 m par rapport à l'alignement du chemin de Béragne et de Montlegun ;
- 6 m par rapport à la limite du domaine public du canal du Midi, *cette règle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments qui ne respecteraient pas ces distances, sans pour autant diminuer le retrait existant, en UCc ;*
- 15 m par rapport à l'axe de la RD301 et de la RD3.

Des implantations autres peuvent être admises, sauf le long du domaine public du canal du Midi, soit :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- le long des voies piétonnes ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les sous secteurs UCa et UCb : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 3 m. L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est autorisée.

Dans tout projet, l'alignement des constructions les unes par rapport aux autres sera privilégié, dans un souci de cohérence urbaine.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, [ou en UCc pour permettre le développement cohérent de l'activité économique.](#)

Cas particulier des piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être situés à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf en UCc qui n'est pas réglementé.

En cas de contiguïté, les annexes des habitations doivent être intégrées au volume principal des constructions sauf en cas de contraintes techniques.

ARTICLE UC-9 EMPRISE AU SOL

En secteur UCa, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, l'emprise au sol peut être limitée afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

ARTICLE UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

En sous secteur UCb et pour les constructions destinées à l'habitat collectif, l'hébergement hôtelier, les bureaux, la hauteur ne devra pas excéder 12 m à leur sommet.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de 9 m à leur sommet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions peut être surélevée de la même hauteur que celle qui est imposée pour le nouveau plancher.

ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Enduits et revêtements de façade

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admis.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse). Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés.
- Les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. Les teintes des enduits pourront être prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.

Toitures : elles ne sont pas réglementées en UCc;

En UC, UCa, UCb :

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal de teinte claire. Les tuiles flammées, mécaniques, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.
- Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'aménagement de velux ou autres modes d'ouverture en toiture.
- Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- o les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;
- o des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,... à condition de s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée, bow-windows, systèmes de refroidissement en applique sur façade principale, sont interdits. Ces installations doivent soit être intégrées dans la

façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public. Les tuyauteries plastiques installées en façade sont interdites.

Clôtures

- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
- La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
- Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).

ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement ;
- pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente ;
- pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, [notamment en UCc](#).

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres, [sauf en UCc](#).

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée, [sauf en UCc](#).

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble :

- les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...) ;
- la réalisation d'espaces verts communs sera exigée. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération et être situés et aménagés de telle sorte qu'ils participent pleinement au fonctionnement et à la vie du secteur ;
- des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Débroussaillage

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés, conformément à l'arrêté préfectoral N° 2005-11-0388 du 03/03/05.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est limité à 0,60.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

Zone N

Caractère de la zone

Conformément à l'article R. 123-8 "Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".

Les zones N regroupent les zones naturelles de la commune (coteaux, fonds de vallons, forêts, lit de l'Aude et des principaux cours d'eau, zones habitées isolées restreintes, zones de loisir à caractère naturel, ...). Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de sa richesse paysagère et écologique, ainsi que de la sensibilité du milieu et où les possibilités d'implantation et d'occupation du sol sont limitées.

Cette zone comporte des secteurs, correspondant à des vocations différenciées :

- Nj, zone de jardins familiaux où les abris jardins sont autorisés ;
- Nd, zone correspondant au Canal du Midi ;
- Nh, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée (secteurs : Cantelauze, Py, La Pège, Millepetit, St- Julia) ;
- Nv, zone correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- Na, zone viticole au paysage caractéristique, où les constructions agricoles sont autorisées.

La zone N est en partie concernée par la zone d'aléa inondation figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri1, et Ri3 et Ri4 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone N est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'habitat et à l'hébergement hôtelier, sauf en secteurs Nh, aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les abris de jardins, sauf en secteurs Nj ;
- Les carrières ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, sauf en secteur Nv pour l'accueil des gens du voyage et sauf pour le camping à la ferme ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes, sauf en secteur Nv pour l'accueil des gens du voyage ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri3 du PPRi, annexé au PLU ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article N-2 suivant.

ARTICLE N-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, à condition qu'il n'y ait pas d'extension au-delà des murs extérieurs existants à la date d'approbation du PLU, et à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60m² de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone à l'exception de ceux qui auraient pour effet la réalisation d'un port ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les abris de jardin uniquement dans les secteurs Nj sous condition de présenter une SHON de moins de 10 m² ;
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

En secteur Na sont uniquement admises :

- Les constructions strictement destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à celle-ci ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone.

En secteur Nh sont admis de surcroît :

- Les constructions strictement destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à celle-ci ;
Les constructions destinées au logement de l'exploitant, dans la limite d'un logement par unité foncière, de 150 m² de SHON maximum, et à condition que la construction ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sauf en Na.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, avec possibilité de changement de destination, à condition de ne pas dépasser, au-delà des murs extérieurs, 50% de la surface au sol existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole, sauf en Na.

En secteur Nv sont uniquement admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone.

En secteur Nd sont uniquement admises :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation du Canal du Midi ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone, à l'exception de ceux qui auraient pour effet la réalisation d'un port et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

En zones inondables :

- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les nouveaux accès directs de propriétés privées sur les RD801, RD101, RD301, RD135, RD206, RD3 devront être le plus limités possible.

Aucun accès nouveau ou réaffectation d'un accès à un autre usage ne sera autorisé sur la future déviation de la RD6113 ainsi que sur la RD610, sauf les accès sécurisés lourds de type giratoire.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40 m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau d'égout public. L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau des eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

Eaux usées des exploitations agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable. L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau des eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdite.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une infiltration naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, cuves, ...), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Electricité – Téléphone – réseaux câblés- Gaz

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou en câbles courant sur les façades.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet de construction. [L'utilisation des énergies renouvelables en toiture du bâtiment en Na est possible.](#)

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU, [notamment en Na.](#)

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées peut être imposée.

ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A61, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111.1-4 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la future déviation de la RD6113, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111.1-4 ;
- 35m par rapport à l'axe de la RD6113 ;
- 20 m par rapport à la limite du Domaine Public du Canal du Midi ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD801, RD101, RD135, RD206 et RD610 ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres routes et emprises.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, [ou en Na pour faciliter l'insertion paysagère.](#)

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5 mètres.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, l'emprise au sol peut être limitée afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les constructions agricoles.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants, ou aux bâtiments liés aux activités nécessitant de par leur vocation des hauteurs plus importantes.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

Formes

Toitures :

Pourcentage de la pente : 25 à 35%. Les toits terrasses sont admis.

Orientation de la pente : de préférence perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la voie.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows,...sont interdits. Les systèmes de refroidissement doivent être soit être intégrés dans la façade principale, soit disposés sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public

Matériaux

De façade : les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Toutefois l'emploi de matériaux bruts, de type bois, pierre ou encore béton brut, est admis ainsi que les bardages. Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés. Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

De toiture : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte claire. Les couvertures autres que la tuile sont admises. Pour ces dernières, le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de simples grillages ou de claies, doublée d'une haie vive. Les clôtures constituées par des fils barbelés ou de murs de plus de 80 cm sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Energie renouvelable

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée afin de permettre l'installation d'éléments producteurs d'énergie (capteur solaire). Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les alignements d'arbres et les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1 alinéa 7 doivent être préservés.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.