



REGLEMENT

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Avertissement :

La commune de Carcassonne a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 7 novembre 2013.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, **le décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.** Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016.

Ainsi la commune de Carcassonne fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc référence aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1^{er} janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, est applicable au territoire de la commune de Carcassonne (Aude).

Le règlement comprend 4 titres :

TITRE I – Dispositions Générales

TITRE II – Dispositions Communes à toutes les zones

TITRE III – Dispositions applicables aux Zones Urbaines

TITRE IV – Dispositions applicables aux Zones à Urbaniser

TITRE V – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

TITRE VI – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Les titres II à VI comprennent chacun 16 articles :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement,

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matières de performance énergétiques et environnementales

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

2. PORTEE DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

A. LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique :

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

R 111.14.2 : Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111.21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R 123-13 ET R 123-14 QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS CLASSES EN ANNEXES

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, sur les zones U et AU de la commune.

Les secteurs soumis à permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés ou inscrits conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont également obligatoires dans le périmètre où le Conseil Municipal a décidé d'instituer cette procédure, conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières :

La recherche, l'aménagement et l'exploitation des carrières est autorisée uniquement dans le périmètre identifié au plan de zonage.

Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, nouvellement site patrimonial remarquable :

Le secteur sauvegardé de la Bastide Saint Louis a été créé par arrêté du Ministère de la Culture date du 3 octobre 1997.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-1 du Code de l'environnement :

Dans ce sens, l'arrêté préfectoral n°99-1283 mis en place un classement au bruit des infrastructures de transports terrestres sur la commune de Carcassonne et détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. Ce classement est aujourd'hui en cours d'actualisation.

Le plan des zones à risque d'exposition au plomb :

L'arrêté préfectoral n°2002-4561 portant délimitation des zones d'exposition au plomb classe l'ensemble du département de l'Aude en zone à risque.

Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existant ou en cours de réalisation en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation et les stations d'épuration des eaux usées :

Le schéma d'assainissement distingue les zones raccordées au réseau collectif et les zones non raccordées qui fonctionnent en autonome. L'arrêté préfectoral n° 2007-11-3822 en date du 11 décembre 2007, a instauré des périmètres de protection autour des prises d'eau de Maquens et de la prise d'eau de Madame.

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes établi en application des L112-3à L112-6 du code de l'urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article **L112-3à L112-6** du Code de l'Urbanisme, la Commune de Carcassonne dispose d'un Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Salvaza approuvé par arrêté préfectoral n°2007-11-0293 en date du 6 novembre 2007.

Pour l'ensemble de la commune, tout projet d'aménagement inclus dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit devra respecter les mesures d'isolation acoustiques prévues au titre du règlement du PEB.

Les zones agricoles protégées ou délimitées en application de l'article L.112-2 du Code rural :

Certaines parcelles sont ainsi classées en Appellation d'origine contrôlée (AOC) ou en Vins de pays (VDP).

Les bois et forêts soumis au régime forestier :

Plus de 95 hectares de forêt communale relèvent ainsi du régime forestier sur la commune de Carcassonne, par arrêté préfectoral n° 2009-11-1609 en date du 12 juin 2009.

Les actes instituant des zones de publicité restreinte en application de l'article L.581-14 du Code de l'environnement :

Ainsi, l'arrêté municipal en date du 27 décembre 1984 a institué un règlement de publicité avec notamment des zones de publicité restreinte.

Les périmètres de zones d'exploitations de carrières en application du code minier :

Trois carrières sont aujourd'hui en fonctionnement, il s'agit :

- de la carrière de sable exploitée par la société POSOCCO au lieu-dit le chapitre, dont le renouvellement de l'autorisation a été délivré par arrêté préfectoral du 17 juin 1997 pour une durée de 20 ans ;
- de la carrière de sable et gravier exploité par la SA RIVIERE au lieu-dit Saint-Martin le bas, dont l'autorisation d'exploitation a été délivrée par arrêté préfectoral du 21 décembre 1988 pour une durée de 30 ans ;
- de la carrière de grès exploitée par la SARL AUDABRAM au lieu-dit Saint-Martin le haut, dont l'autorisation d'exploitée a été délivrée le 27 juin 2001 pour une durée de 15 ans.

C. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce. PLU y sont reportées, ainsi de nouvelles servitudes peuvent être créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et seront applicables dès leur publication.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique sont annexés au présent PLU.

- Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

La Commune de Carcassonne est impactée par le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt sur le massif de la Cavayère approuvé le 12 septembre 2011 par arrêté préfectoral n°2011224-00014. Pour l'ensemble de la commune, tout projet d'aménagement inclus dans le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêts sur le massif de la Cavayère devra

respecter l'ensemble des dispositions du règlement annexé, en fonction de l'aléa déterminé au plan de zonage.

Par ailleurs, les propriétaires des constructions seront soumis au respect des obligations légales de débroussaillage édictées par arrêté préfectoral de 2014143-0006 du 3 juin 2014.

- **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques d'inondation. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a ainsi été prescrit par arrêté préfectoral n°2011214-0004 du 17 août 2011 portant abrogation de la révision du PPRI de Carcassonne, complété par l'arrêté préfectoral n°2011214-0003 du 17 août 2011 portant prescription de la révision du PPRI lié aux crues du fleuve de l'Aude et de ses affluents sur la Commune de Carcassonne. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2014086 – 0009 en date du 7 mai 2014. Pour l'ensemble de la commune, tout projet d'aménagement inclus dans le périmètre du PPRI devra respecter l'ensemble des dispositions du règlement annexé, en fonction de l'aléa déterminé au plan de zonage.

- **Ouvrage de transport de gaz naturel à haute pression**

La Ville est traversée par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel à haute pression exploités par TIGF, mentionnés au documents joints en annexe.

Des servitudes liées à la présence des ouvrages existent. Pour rappel :

- **Servitude non aedificandi** : Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement. A l'intérieur de cette bande, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édification des clôtures avec des fondations ou à des stockages même temporaire. La largeur de la servitude est portée en annexe.
- **Servitudes d'Utilité Publique** : Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles d'hydrocarbures liquides ou liquéfiées et de produits chimiques.

On distingue :

- o **SUP 1 : Effets Létaux du phénomène dangereux majorant**
- o **SUP 2-3 : Effets Létaux du phénomène dangereux réduit**

Pour chacune des zones, des restrictions d'urbanisme sont portées en annexe. Dans tous les cas, dès lorsqu'un projet d'urbanisme se situe dans ces zones, et plus particulièrement en zone SUP1, TIGF devra être consulté le plus en amont possible afin d'anticiper la prise en compte de l'évolution de l'environnement de ses canalisations. En ce sens, tout responsable de projet ou entrepreneur doit consulter préalablement le téléservice (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) et déposer si nécessaires les DT et DICT auprès de TIGF

De manière générale, les travaux à proximité des canalisations de transport de gaz naturel (terrassements, fouilles, enfoncements,...) devront être exécutés conformément à la législation en vigueur.

- **Périmètres de captages des eaux potables**

La Commune de Carcassonne dispose d'un périmètre de captage des eaux potables instauré par arrêté inter-préfectoral n°DDTM-SEMA-2016-0038 en date du 15 juin 2016

relatif à la délimitation d'une Zone de Protection au sein de l'Aire d'Alimentation du Captage de Maquens, exploité par la communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo et située sur la Commune de Carcassonne.

A ce titre, une Aire d'Alimentation de Captage ainsi qu'une Zone de Protection, sont créées afin d'assurer la protection qualitative de la ressource de cette prise d'eau (cf. annexe SUP).

D. LES AXES A GRANDE CIRCULATION (L111-6 ET L111-7 DU CODE DE L'URBANISME)

Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixe la liste des routes classées à grande circulation sur la Commune de Carcassonne.

Pour l'ensemble de la commune, tout projet d'aménagement inclus en bordure des routes de grandes circulations devra se rapporter aux distances de recul minimal matérialisées au travers des documents graphiques annexés au PLU, et plus particulièrement au travers de la carte des Routes classées à Grande Circulation. Les exceptions prévues à l'article L111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent.

E. AUTRES REGLEMENTATIONS

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du code de l'Environnement, du Code de la Construction et de l'Habitation du Code Rural, du Code Forestier, du code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc. S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité,
- Le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers,
- Le cahier des charges de concession du service public de distribution d'énergie électrique,
- Le règlement des enseignes et de la publicité de la commune,
- Les dispositions réglementaires applicables au Secteur Sauvegardé, devenu Site Patrimonial Remarquable.
- L'article L.111-3 du code rural qui dispose : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local

d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

F. AUTRES ELEMENTS IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur le document graphique de ce règlement, et repris au rapport de présentation. Une liste des emplacements réservés est également annexée aux documents graphiques.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés sont repérés sur le document graphique du présent dossier de PLU et soumis aux dispositions de l'article R.130-1, L113-1 à L113-5 du Code de l'Urbanisme.

L'OBLIGATION DE REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME :

Conformément à l'article **L151-15** du Code de l'Urbanisme et aux objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais arrêté le 23 décembre 2008, **sur l'ensemble des zones U et AU** du présent PLU, toute opération supérieure à 30 logements devra comprendre à minima 20 % de logements sociaux (PLS-PLUS- PLAI).

LES ELEMENTS NATURELS A PRESERVER AU TITRE L.151-19 :

- Les zones de sensibilité du Canal du Midi

Deux zones de sensibilité ont été définies en bordure du domaine public fluvial : d'une part la zone sensible réciproque qui couvre un territoire continu, et d'autre part la zone d'influence située au-delà de la zone sensible. Ces zones sont protégées au titre du **L.151-19** du code de l'urbanisme. Tout aménagement ou construction dans la zone sensible ou dans la zone d'influence doit prendre en compte la présence du Canal, justifier d'une intégration particulièrement soignée de l'aménagement et participer à sa mise en valeur.

- **Les vestiges des ouvrages de l'ancien Canal du midi :**
 - Ancien tracé au nord de la ville
 - Vestiges de l'écluse de Villaudy
 - Aqueduc de l'Arnouze
 - Chapelle Saint Louis du Canal, et façades situées au Domaine de Foucaud, sur l'ancien Port du Canal
 - Epanchoir de Foucaut
- **Mausolée romain Lo Badarel**
- **Tracé de l'ancien aqueduc d'alimentation en eau**
- **Source et fontaine Villa Roy**
- **Vestiges rupestres Patte d'Oie**
- **La Maison du garde-barrière de Maquens**
- **Les éléments identifiés dans l' « Etude patrimoniale de l'OGS : inventaire du petit patrimoine**

Ces éléments sont localisés sur une cartographie figurant en annexe du PLU.

La démolition, même partielle, des éléments référencés ci avant est interdite. Toute intervention sur l'un de ces ouvrages n'est autorisée que dans le cadre d'un projet de valorisation et de mise en valeur du site.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement sous divisées en secteurs.

Zonage PLU	
Zones urbaines	
U1	Bastide, Cité et Faubourgs – Forte densité
U2	Faubourgs denses du XIXème siècle et cœur de hameaux– Forte densité
U3	Quartiers récents, collectifs ou individuels en continuité de la ville ou des hameaux – Densité moyenne
U4	Quartiers composés de maisons individuelles – Faible densité
UEco	Ensemble des zones dédiées à l'activité économique – OAP (UEco6)
UAéroport	Emprise de l'Aéroport
UDivers	Activités diverses (casse Auto, stockage, traitement et conditionnement des matériaux inertes, centrale d'enrobé, aire d'accueil des gens du voyage)
UEP	Activités et Equipements Publics
USanté	Activités hospitalières et économiques spécialisées, liées au Pôle Santé de Montredon
Zones à urbaniser	
1AU ER	A urbaniser orientation environnement énergie
1AU Habitat	A urbaniser orientation dominante habitat – OAP
1AU Eco	A urbaniser orientation activités économiques – OAP
2AU Habitat	A urbaniser orientation dominante habitat – OAP – Non réglementée
2AU Eco	A urbaniser activités économiques – OAP – Non réglementée
2AU Tourisme	A urbaniser orientation tourisme – OAP
Zones agricoles	
A	Agriculture
Ap	Secteur présentant un intérêt paysager fort
Aco	Corridors écologiques nécessitant une protection forte
Atvb	Corridors écologiques nécessitant une vigilance particulière
Zones naturelles	
N	Espaces naturels et sensibles
N Loisirs	Permettant l'accueil d'aménagements et d'équipements à vocation de loisirs
N Cité	Situé en contrebas de la Cité, à vocation naturelle
N Carrière	Dédié à l'activité d'exploitation des carrières
N Jardin	Jardins ouvriers
N Armée	Site de Romieu dédiés aux activités militaires
Nco	Corridors écologiques nécessitant une protection forte
Ntvb	Corridors écologiques nécessitant une vigilance particulière

4. ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

L152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

L152-4 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre:

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

L152-5 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

L152-6 : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA RESCONSTRUCTION OU A LA RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone ou par tout autre règlement s'y superposant, la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de deux ans pourra être autorisée à l'identique sous réserves des dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et du respect des règlements issus des PPRN lorsqu'ils existent et lorsqu'ils ont été réglementairement annexés au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

6. EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrages de l'armée de l'air (balise ILS), ...

- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes, ainsi que la réalisation d'équipements publics, ...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sont également admis les constructions, les installations, les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé dans une bande de 30 mètres de chaque côté de l'A 61.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

7. TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

8. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants et futurs, notamment dans les zones commerciales, l'installation d'un dispositif de production d'énergie de source renouvelable, comme la mise en place de panneaux solaires en toiture ou la création d'ombrières photovoltaïques, est recommandée, sauf dispositions contraires (secteurs protégés au titre des monuments historiques notamment), .

Des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère de ces dispositifs pourront être émises en ce sens.

9. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comportent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Ces dernières déterminent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent plusieurs zones et secteurs :

- UEco 6, relatif à la requalification urbaine du secteur de Pech Mary (Cité II) ;
- 1AU a, relatif à l'extension urbaine du secteur de Montredon et du Pôle Santé ;
- 1AU b, relatif à l'extension urbaine du secteur de Sainte-Marie ;
- 1AU c, relatif à l'extension urbaine au Nord-Est du secteur de Maquens ;
- 1AU d, relatif à l'extension urbaine de Montlegun, permettant de combler une « dent creuse » ;
- 1AU Eco, relatif à l'extension de la zone économique au Ouest de Salvaza, à vocation industrielle et de production ;
- 2AU a, relatif à l'extension urbaine du secteur Villalbe, permettant de combler une « dent creuse », et de terminer l'urbanisation de ce secteur et de son maillage ;
- 2AU b1, relatif à l'extension urbaine à l'Est du secteur du Minervois ;
- 2AU b2, relatif à l'extension urbaine à l'Ouest du secteur du Minervois ;
- 2AU c, relatif à l'extension urbaine au Sud-Ouest de Maquens ;

- 2AU Eco, relatif à l'extension de la zone économique au Sud de Salvaza, à vocation industrielle et de production ;
- 2AU Tourisme, relatif à l'extension du secteur de Sautès, réservé aux usages et activités de tourisme et de loisirs.

L'aménagement de ces secteurs est conditionné au respect des **Orientations d'aménagement et de programmation**, et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions communes s'appliquent à l'ensemble des zones sans exception. Si une contradiction apparaît entre les dispositions communes et les dispositions spécifiques, la règle la plus restrictive s'appliquera.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale, sont interdits toutes constructions, utilisations ou aménagements, incompatibles avec la nature de chaque zone définie en chapeau introductif de ces dernières.

Le stationnement des caravanes, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les mobil-homes, les Résidences Légères de Loisirs, et les constructions et installations modulaires, quelle qu'en soit la durée, est interdit en dehors des terrains aménagés.

Les constructions modulaires pourront être exclusivement autorisées :

- pour la durée d'un chantier ;
- ou de façon temporaire pour répondre à un besoin du service public ou à un usage d'intérêt public ;
- ou pour les extensions des bâtiments existants en zone UEco exclusivement dans la mesure où celles-ci sont nécessaires aux besoins de l'activité.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2 a – Bruit

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, l'isolation acoustique des constructions devra être conforme à la réglementation applicable.

Dans les secteurs affectés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Carcassonne-Salvaza, les constructions devront être conformes aux prescriptions d'utilisation des sols du PEB.

2 b – Constructions existantes

Concernant les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non-conformes à certaines des règles applicables à la zone du PLU dans laquelle elles se situent :

- Sont admis les travaux n'ayant pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux règles en vigueur
- Est admise la reconstruction d'un bâtiment sinistré sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité aux règles en vigueur.

2 c – Installations techniques

Les installations techniques non assimilables à un bâtiment, notamment : antennes, paratonnerre, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, transformateurs, ... sont admises et ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 6, 7 et 10 de la zone concernée (sous réserves que ceux-ci ne causent pas de troubles anormaux de voisinage).

Afin d'optimiser la qualité résidentielle, une approche énergétique, notamment à travers le développement des constructions basse consommation sera favorisé.

2 d – Périmètres autour de la canalisation de gaz haute pression :

- dans la **zone de dangers très graves** pour la vie humaine (effets létaux significatifs) : sont interdits :
 - tout nouvel établissement recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - tout nouvel établissement recevant du public d'une capacité de plus de 100 personnes,
 - les immeubles de grande hauteur,
 - les installations nucléaires

- dans la **zone de dangers graves** pour la vie humaine (premiers effets létaux) : sont interdits :
 - tout nouvel établissement recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
 - les immeubles de grande hauteur,
 - les installations nucléaires

- dans la **zone de dangers significatifs** pour la vie humaine (effets irréversibles) : l'urbanisation reste possible, sous réserve d'une analyse par le transporteur de l'impact des projets sur la canalisation

2 e – Les périmètres de protection institués au titre du L151-19 :

▪ Périmètres de sensibilité du Canal du Midi :

Dans la zone sensible du Canal du Midi, protégée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

- Ne sont pas admis les « grands ouvrages », c'est-à-dire les bâtiments aux dimensions exceptionnelles susceptibles de porter atteinte aux qualités paysagères du site ;
- L'implantation de constructions liées à l'accueil touristique ne sera autorisée que dans le respect de la capacité d'accueil de l'ouvrage et en continuité de l'urbanisation existante ;
- La création d'équipements de tourisme isolés tels que camping, hébergements légers de loisirs (HLL) et villages de vacances ne seront autorisés que dans le respect de la capacité d'accueil de l'ouvrage et en continuité de l'urbanisation existante ;
- L'implantation de gravières n'est pas autorisée ;

- L'implantation de zones d'activités, de zones artisanales ou de zones commerciales ne seront autorisés que si elles prennent en compte la présence du Canal : éloignement suffisant pour permettre de limiter leur perception depuis le Canal ; traitement architectural soigné, traitement paysager des franges du Canal ;
- Les activités artisanales directement liées à l'activité fluviale ou à l'entretien du patrimoine du canal sont autorisées. Elles seront de préférence implantées en continuité avec l'urbanisation existante ;
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que son positionnement, son orientation, sa volumétrie et son traitement architectural contribuent à une insertion soignée dans le site. La réalisation de cuves inox (caves coopératives) n'est pas autorisée en covisibilité avec le Canal ;
- La création de nouveaux ouvrages de franchissement du canal est autorisée à condition d'être correctement intégrés au site, et d'être implantés perpendiculairement à l'axe du canal.

Dans la zone d'influence :

- Les grands ouvrages pourront être admis sous conditions particulières d'insertion architecturales et paysagères
- Les éléments référencés (voir en annexe) ne peuvent faire l'objet d'aucune modification de leur état, ni d'aucune suppression.

- **Éléments référencés :**

La démolition, même partielle, des éléments référencés est interdite. Toute intervention sur l'un de ces ouvrages n'est autorisée que dans le cadre d'un projet de valorisation et de mise en valeur du site.

2 f – Autoroute A 61 :

L'implantation d'éolienne en bordure de l'ouvrage autoroutier est autorisée sous conditions de respecter un recul par rapport au bord extérieur de la voie équivalent à deux fois la hauteur de l'ensemble (fût + pale) avec une distance minimale de 150 mètres. Le projet devra être intégré de telle sorte que la vision des éoliennes ne crée pas un effet de surprise pour les automobilistes.

2 g – Ligne de chemin de fer :

- Toute implantation de construction riveraine de la voie de chemin de fer devra respecter la réglementation relative à la lutte contre les nuisances sonores : arrêté du 31 mai 1996, circulaire n ° 2000-5 du 28 janvier 2000.
- Tout terrassement, en déblai ou en remblai, à proximité du Chemin de Fer doit faire l'objet d'un avis préalable de la SNCF.
- Toute implantation de construction riveraine de la voie de chemin de fer devra prendre en considération le risque de transport de matières dangereuses.

2 h – Ouvrages d'alimentation en énergie électrique :

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique seront conformes aux dispositions des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 juin 1906, et des Arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même Loi.

2 i – Piscines :

Dans toutes les zones, les piscines qu'elles soient enterrées, semi-enterrées ou hors sol, ainsi que leurs locaux techniques enterrés, ne sont pas soumis au respect des dispositions des articles 6,7 et 8 du présent règlement.

2 j – Panneaux solaires :

L'installation au sol de panneaux solaires est interdite en dehors des zones réservées à cet effet, sauf lorsqu'elle est limitée aux besoins domestiques

2 k – Equipements publics :

Dans toutes les zones, les équipements publics, nécessaires à la continuité des services publics, peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée, nonobstant les obligations imposées par les articles 1, 2, 3, et 4.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation du parti qui déroge à la règle.

2 l – Plan de Prévention des Risques naturels :

Sur l'ensemble de la commune, en secteur concerné par un Plan de Prévention des Risques naturels approuvé (PPRI/PPRI), ne sont autorisables que les constructions autorisées par le document en question (voir les annexes Servitudes d'Utilité Publique).

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes aux publics

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin en application de l'article 682 du code civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voies doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours, des véhicules d'intervention des services collectifs et bennes à ordures ménagères.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules et présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de cet accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

3 a – Les accès :

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, la dite sécurité.

Un seul accès de véhicules est admis par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours. Seule l'importance d'une opération peut justifier d'avoir plusieurs accès à l'unité foncière.

Pour toutes les unités foncières ayant la possibilité d'accéder sur plusieurs voies, l'accès à retenir sera celui sur la voie supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants.

Pour les secteurs aménagés en groupe d'habitation ou pour les opérations groupées de logements sociaux, il est autorisé un accès par bâtiment.

D'une manière générale, en et hors agglomération, l'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise de la route.

Concernant les accès sur les voies départementales :

- lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la population est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales seront privilégiés
- si l'accès par une voie communale ou une voie privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès pourra être autorisé sur une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie, 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
- le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet
- les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès
- tout accès devra être aménagé pour assurer en termes 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
- les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés
- hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite

3 b – Voirie :

En règle générale, la réalisation d'impasse devra être évitée.

En cas d'impossibilité, les impasses pourront être créées sous réserve qu'elles répondent aux conditions décrites ci-après. La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tous les types de véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment secours, véhicules d'intervention des services collectifs et bennes à ordures ménagères).

Cette aire de retournement, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

Les intersections et carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

Au-delà d'une profondeur de 50 mètres, toute voie en impasse est interdite.

Pour les opérations de moins de cinq logements situées en fond de parcelle pourront être desservies par un accès privatif dont les caractéristiques sont réduites à 4 mètres.

3 c - Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès devront présenter des caractéristiques minimales requises pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin ci-après définies :

- largeur : 3m hors stationnement,
- force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50m)
- rayon intérieur : 11m,
- sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20m,
- pente inférieure à 15%.

De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8m devront avoir des caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10m
- Largeur : 4m hors stationnement
- Pente inférieure à 10 %
- Résistance au poinçonnement : 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

3 d – Profil en travers - retournement et stationnement

Type de voies	Largeur minimale de la plate-forme	Largeur minimale de la chaussée réservée à la circulation	Largeur minimale d'un trottoir	Retournement minimal	Largeur minimale des bandes de stationnement longitudinal
Longueur inférieure ou égale à 25 m	8m	5 m ou aménagement en voie banalisée	1,5 ou aménagement en voie banalisée	raquette de 16m diamètre ou aménagement équivalent	2,5 m hors circulation
Longueur inférieure ou égale à 50 m et supérieure à 25 m	8m	5m	1,5m	raquette de 16m diamètre ou aménagement équivalent	2,5 m hors circulation
Longueur supérieure à 50 m	9m	5m	1,5m	Sans objet	2,5 m hors circulation
Voie desservant moins de 200 logements	9m	5m	1,5m	Sans objet	2,5 m hors circulation
Voie desservant plus de 200 logements	11m	6m	1,5m	Sans objet	2,5 m hors circulation

Pour les lotissements, les voies comporteront donc une chaussée de 5 ou 6m, selon le cas, et de 2 trottoirs de 1,5m au minimum.

Dans le cas de la création de voies à sens unique de circulation présentant des largeurs de chaussée inférieures aux largeurs ci-dessus indiquées, celles-ci seront soumises à l'avis du Service Départemental d'incendie et de secours de l'Aude.

Pour tout projet, il pourra être imposé soit la réalisation de pistes cyclables, soit la réservation d'une emprise foncière suffisante, permettant ainsi des liaisons douces.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dès lors que la destination des occupations et destinations du sol l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et l'importance de ces occupations et utilisations des sols.

4 a – Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions du gestionnaire responsable (CARCASSONNE AGGLO).

Les constructions ou installations qui ne peuvent être desservies en eau conformément à leurs besoins sont interdites.

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

4 b – Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement est raccordée au réseau public d'assainissement des eaux, conformément aux dispositions du gestionnaire responsable (CARCASSONNE AGGLO).

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

A l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

En cas d'assainissement non collectif, les projets devront se conformer aux dispositions du service gestionnaire des eaux usées (CARCASSONNE AGGLO – SPANC).

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Les eaux de piscine seront assimilées à des eaux pluviales de la maison. Les eaux de vidange des bassins pourront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'eau pluvial après accord du gestionnaire du réseau et sous conditions ; ou d'un rejet dans le sol sur la parcelle concernée via un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu.

Le réseau d'eau potable de la commune devra être protégé contre tout retour d'eau en provenance de la piscine conformément au Code de la Santé Publique.

Les raccordements aux réseaux devront être réalisés à l'aide de canalisations étanches d'un diamètre minimum de 150 millimètres, avec une pente uniforme supérieure ou égale à 1 centimètre par mètre. En outre, le point d'écoulement le plus bas de tout appareil raccordé au réseau collectif devra être situé à une altitude supérieure d'au moins 0.30 mètres à celle de la chaussée à la verticale du point de raccordement du réseau particulier au réseau collectif.

Tout rejet d'eaux usées au Canal du Midi est strictement interdit.

4 c – Eaux industrielles :

Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement industriel ou assimilé seront raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau public des eaux usées résiduelles industrielles ou assimilées est interdit. Toutefois, pour y être autorisé, le pétitionnaire devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Ces eaux seront en particulier strictement compatibles en quantité et en qualité avec le système d'assainissement public (neutralisation ou traitement préalable nécessaire).

4 d – Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage, la récupération et l'infiltration des eaux pluviales afin de limiter la saturation de la nappe d'une part et des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre, et seront favorisées. A cet effet, les maisons individuelles nouvelles devront témoigner d'un dispositif de récupération des EP sur la parcelle.

L'excès de ruissèlement, qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

Pour les opérations d'aménagement, les excès de ruissèlement doit être pris en compte à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement.

Les rejets d'eau insalubre sont strictement interdits.

La gestion des eaux pluviales devra tenir compte des préconisations de la MISE (Mission Interministérielle des Services de l'Eau) et notamment :

- d'intégrer au mieux les ouvrages hydrauliques dans leur environnement. Notamment les bassins de rétention ne doivent plus ressembler à des excavations clôturées (type cuve à béton) finissant dans le délabrement et l'oubli. Au contraire ces ouvrages doivent être aménagés en espaces verts ou de loisirs, moyennant quelques précautions sécuritaires développées ci-dessous. Ils participeront ainsi au volet paysager de l'opération.

- sauf exception, les pentes des talus seront réglées à 3/2 minimum. Une rampe stabilisée permettant l'accès des engins d'entretien et de secours sera créée. Pour les parties en dénivelé important, digues, enrochements, murs de soutènement, etc. des dispositifs de retenue type glissières bois ou barrières seront mis en place. Si nécessaire des points d'accrochage scellés sur les talus permettront de faciliter la remontée des personnes (escaliers, rondins en bois, rampes...). Une signalétique devra être posée pour informer de la présence et de la fonction du bassin, ainsi que des interdictions en cas d'événements pluvieux.

- d'établir, pour assurer un fonctionnement pérenne et sécurisé de ces installations, un plan de gestion précisant les modalités de surveillance et d'entretien des ouvrages : inspection visuelle de routine et postérieure aux crues, contrôle de la végétation, lutte contre les dégâts des animaux fouisseurs, nettoyage, entretien, et réparations.

Le rejet d'eaux pluviales au Canal du midi doit être évité : il ne sera accepté qu'après étude précise avec le gestionnaire du Canal (VNF), et dans le cas où le canal représenterait le seul exutoire possible.

4 e – Electricité et divers :

Dans le cas de la création de voies nouvelles, celles-ci seront pourvues d'un réseau d'éclairage public basse consommation.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunications autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

4 f – Défense contre l'incendie :

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours ou le service ad hoc.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables;
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur l'ensemble des routes, quel que soit leur régime ou leur statut.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale, l'implantation des constructions nouvelles devra se faire en libérant le plus d'espaces possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace et afin de préserver d'éventuelles évolutions des constructions.

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies à une distance au moins égale à :

- 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute A 61 hors exceptions visées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme;
- Pour les routes départementales classées à grande circulation :
 - en dehors des espaces urbanisés : 75m par rapport à l'axe de la chaussée et en l'absence d'étude spécifique validée par la Département hors exceptions visées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme,
 - dans les espaces urbanisés :
 - 35m par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions à destination d'habitation,
 - 25m par rapport à l'axe de la chaussée pour les autres constructions ;

- 15m par rapport à l'axe de la chaussée pour les autres routes départementales ;
- 10m par rapport à l'emprise d'une voie ferrée ;

En dehors des axes de circulation concernés par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et définis par Décret fixant la liste des routes à grande circulation :

- Des implantations différentes de celles indiquées dans les zones concernées peuvent être admises pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante.

- Des implantations différentes de celles indiquées dans les zones concernées peuvent être admises pour des volumes en retrait ou en saillie afin de valoriser la composition architecturale du projet et/ou le paysage urbain.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Reculs par rapport aux berges ou à l'axe des cours d'eau :

Des reculs autres, par rapport aux berges et/ou à l'axe des ruisseaux et fossés sont indiqués dans le règlement du PPRI approuvé.

Reculs par rapport au Domaine Public Fluvial (Canal du Midi) :

Dans les zones urbaines anciennes : les constructions devront respecter un recul de 6m par rapport aux limites du domaine public fluvial.

Dans les zones urbaines récentes, zones rurales et zones naturelles ; les constructions devront respecter un recul de 20m par rapport aux limites du domaine public fluvial, avec une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et pour lesquels ce recul est ramenée à 6m.

Dans le secteur se situant au nord de la RD 118 dite « Route Minervoise », du pont de chemin de fer jusqu'au giratoire de la RD 6113 au Pont Rouge, et compte tenu de la topographie difficile de la zone et des risques de glissement de terrains, les reculs par rapport au Canal du Midi sont indiqués au plan de zonage.

Marge autour des cimetières :

Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point de celles-ci par rapport à la limite séparative commune avec un cimetière, une marge d'isolement d'au moins 5m.

Lotissements :

Les présentes règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle du lot.

Création d'un portail hors agglomération :

Le recul de l'ouvrage devra être au minimum à 5 mètres par rapport au bord de la chaussée des Routes Départementales.

Clôture :

La construction de clôture en bord de Route Départementale devra faire l'objet d'un alignement individuel auprès du Service Route du Département.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées de manière jointive sur limites, sur des longueurs équivalentes à celles des constructions voisines.

Ces dispositions communes s'appliquent dès lors qu'elles ne sont pas en contradiction avec le règlement dessiné de certaines zones ou d'orientations d'aménagement.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Lotissements :

Les présentes règles s'appliquent dans le cadre des opérations d'ensemble à l'échelle du lot.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contigües implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte :

- Que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien faciles des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ;

- Qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairément, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 cm de débord (balcons,...). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous-sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 2 mètres de terre végétale et, comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.

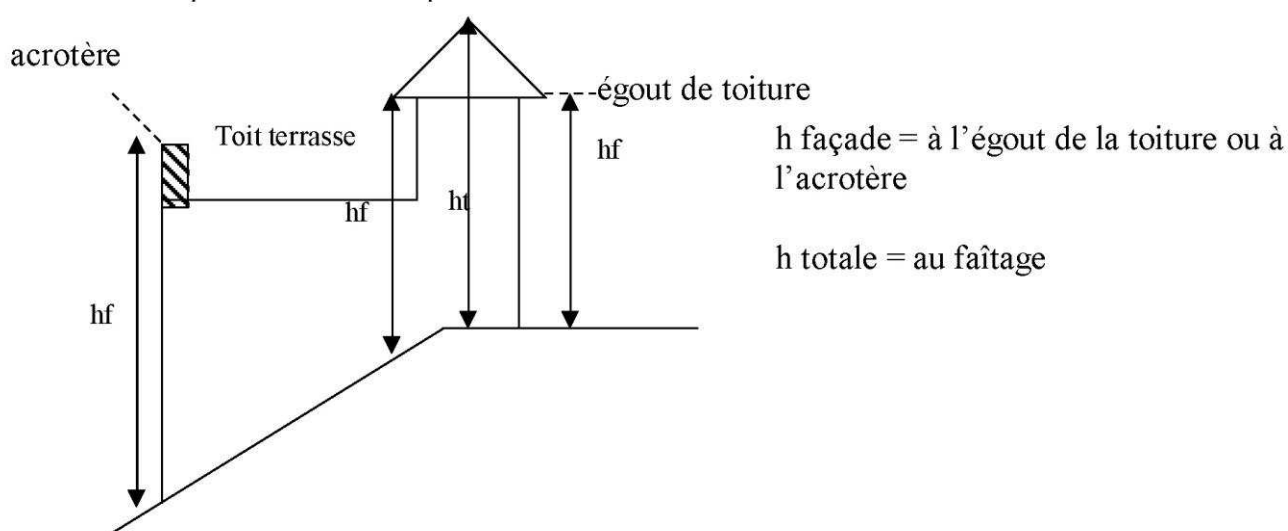
Des emprises au sol supérieures à celles indiquées dans les zones concernées peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que pour les équipements publics.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est indiquée dans ce règlement en hauteur maximale. Cette hauteur maximale se calcule ainsi :

La hauteur totale ht correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, jusqu'au faitage du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation, ...).



Pour les terrains en pente, le niveau de référence du sol sera déterminé par la moyenne des altitudes au droit des angles de l'aire du projet sur le terrain existant.

Lorsque les parcelles voisines présentent des constructions établies en limites séparatives, les constructions alors édifiées en limites séparatives pourront présenter une hauteur équivalente à ces dernières.

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas soumis aux règles de hauteur afin de favoriser et de ne pas entraver leur utilisation. Il convient de permettre leur intégration à la construction en permettant de les placer en toiture.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs de la Bastide Saint-Louis, de la Cité et des Faubourgs, pour lesquels une réglementation spécifique se superpose.

- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Afin d'éviter la remise en cause des projets inadaptés, il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec les services de la Ville de Carcassonne avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec eux du cadre architectural le mieux adapté, le projet pouvant par ailleurs, selon sa situation, être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que l'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Le présent PLU retient le principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur.

A ce titre, tout projet, à la fois dans son ensemble et dans chacune de ses composants (rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...) doit au moins s'harmoniser voire améliorer le caractère du quartier ou du secteur dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

■ **Construction neuve :**

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente maximale de 30 %. Cependant, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti. Dans le cas de constructions avec toiture terrasse édifiées en limite de propriété, ces dernières ne pourront pas être accessibles. Sauf dispositions contraires prévues au règlement de la zone, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dans le cadre d'une insertion architecturale et paysagère soignée.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, mais devront être intégrés dans le volume de la toiture et non en surplomb. Leur calepinage est étudié afin d'être en adéquation, en cohérence. Le demandeur se rapportera utilement au « Guide Capteurs solaires » élaboré par l'Union régionale des CAUE et le Collège régional des ABF pour toute information utile sur l'intégration architecturale de son projet dans le bâti.

La pose de capteur solaire et/ou photovoltaïque sera autorisée aux conditions suivantes :

- Le bâtiment doit justifier d'une activité ou d'une habitation.
- Les constructions nouvelles créées à cet effet devront présenter des pentes symétriques. Elles pourront être asymétriques ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel du bâti.
- La pose de capteur solaire et/ou photovoltaïque est interdite sur les bâtiments annexes, sauf pour répondre aux besoins domestiques.

- La construction de bâtiments annexes sans destination, accueillant des capteurs solaires ou photovoltaïques est interdite

Les matériaux de couverture seront en tuiles canal ou en tuiles de terre cuite, à l'exclusion de la tuile romane. En cas de dalle avec étanchéité, elle sera recouverte de gravillons, de dalettes ou de terre végétale et plantée.

Les toitures en pente auront un débord de 50 cm minimum à l'égout et de 40 cm minimum à la rive (sauf dans le cas de construction en mitoyenneté).

Les accessoires, comme les génoises préfabriqués, les corniches en terre cuite ou autres sont formellement interdites. Dans le cas de gouttières pendantes, celles-ci peuvent être fixées à la rive. L'aluminium laqué, le zinc brut ou laqué ainsi que le cuivre doivent être privilégiés.

Les façades : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Le bardage bois, les habillages en pierre sèche et murs de pierres ou autres produits utilisés couramment dans l'architecture contemporaine est autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans un projet architectural cohérent, en adéquation avec son environnement.

En cas de constructions jumelées, les volumes sur rue seront fragmentés dans toutes les dimensions de sorte que chaque habitation se définisse comme une entité différente des autres. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings, agglomérés, etc.

Les éléments techniques, tels que les appareils de climatisation, les antennes et les paraboles, les dispositifs de ventilation, les ventouses de chauffage et autres ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Ouvertures et menuiseries : Le rythme et la forme des ouvertures seront de préférence à dominante verticale, sauf dérogation pour un parti pris architectural motivé qui s'intègre dans un projet architectural cohérent. Les menuiseries seront en bois, en acier, ou en aluminium.

Le PVC est à éviter afin de rester dans le cadre d'un habitat non polluant (pollution par émanation de polychlorure de Vinyle non quantifiable). Il est toutefois toléré. Les volets roulants, dans la mesure où les caissons sont non visibles depuis l'extérieur, les volets coulissants ou basculants sont autorisés, à l'exclusion des secteurs de protection où ils sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les centres anciens des hameaux, les constructions nouvelles devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtement de façade que les constructions traditionnelles existantes et en cas de réhabilitation, prendre en compte et mettre en valeur les spécificités et les caractéristiques architecturales et patrimoniales remarquables du bâtiment concerné. L'architecture contemporaine de qualité a sa place en centre ancien ; elle devra prendre en compte l'environnement bâti existant

Les annexes : Toute annexe à une construction devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux.

Les toitures pourront être à deux pans minimum, à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturales très poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti. Les toitures terrasses édifiées en limites séparatives ne devront pas être accessibles.

Les extensions : Toute extension d'une construction existante devra être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes teintes, les mêmes pentes et matériaux de toiture... Toutefois, d'autres teintes et matériaux pourront être mis en œuvre s'ils sont justifiés pas une recherche et création architecturale intégrés au site et à l'environnement naturel et bâti.

Normes constructives en secteur soumis au risque incendie : Dans les secteurs concernés par le PPRIF et soumis au risque incendie, le pétitionnaire devra se rapporter utilement aux dispositions constructives en zone à risque, spécifiques au PPRIF (voir les annexes SUP). En effet, en raison de la situation de sa construction, il est de la responsabilité du propriétaire de celle-ci de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

■ **Bâtiment existant :**

Toute intervention (extension ou réhabilitation) sur une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment initial, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes teintes, les mêmes pentes, et matériaux de toiture, ...

Toutefois, d'autres teintes et matériaux pourront être mis en œuvre s'ils sont justifiés pas une recherche et création architecturale intégrés au site et à l'environnement naturel et bâti.

■ **Locaux et Equipements Techniques**

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et doit s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que souche de cheminée sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Les postes de transformation d'ERDF devront être intégrés au bâti, ou dans le cas contraire, être réalisés comme annexe architecturée.

■ **Lieu de stockage**

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager adapté

■ Déchets ménagers

Tout immeuble doit comporter un local ou une zone de stockage des conteneurs ou bacs roulants nécessaires, en fonction du nombre d'habitants et de l'usage : conteneurs déchets ménagers, emballages ménagers recyclables, papier, verre...

Un ou plusieurs immeubles pourra (pourront) être desservi(s) par conteneurs enterrés ou semi enterrés, dans le cadre d'une convention avec le COVALDEM11 (Collecte et Valorisation des Déchets Ménagers de l'Aude).

De même, en matière de lotissements ou de groupe d'habitations et afin de limiter les nuisances « transports », la pré collecte en points d'apports volontaires (bacs roulants ou conteneurs enterrés, semi enterrés) pourra être privilégiée, avec une convention avec le COVALDEM11.

■ Clôture et portail :

De façon générale, les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures existantes formées de murs anciens doivent être maintenues ou restaurées.

Les clôtures doivent être de conception simple. On privilégiera l'usage d'un ou deux matériaux maximum :

- mur bahut + grillage ou grille
- mur maçonné + couvertine
- clôtures végétales
- etc.

L'harmonie doit être recherchée, dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes. Les essences végétales seront variées et locales. Leur aspect doit également s'accorder avec la construction principale (couleurs, matériaux, etc...).

Pour les clôtures sises en bordure des voies, La hauteur maximale est fixée à 1,80 m. Les clôtures en limites séparatives pourront atteindre une hauteur de 2 m. Des hauteurs supérieures pourront être admises dans le cas de murs de soutènement rendus nécessaires par une forte pente du terrain.

Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades. Dans les zones inondables les clôtures devront être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

Les supports de coffrets EDF/GDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc.... doivent être intégrés au dispositif de clôtures.

Un seul portail et un seul portillon sont autorisés par façades sur rues existantes. De préférence, les portails et portillons définissant les accès devront être matérialisés sur le plan de composition du lotissement.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise des voies publiques.

Les clôtures en bordure de ces voies seront édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie, notamment au niveau des intersections ou en présence de virages.

■ Dispositions spécifiques pour les constructions bioclimatiques :

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes. Le demandeur devra motiver sa demande et fournir toute justification expliquant en quoi les caractéristiques bioclimatiques de son projet nécessitent une adaptation des règles.

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

■ Mouvement de terre

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti, ou de dégrader le modelé naturel du site, sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce ; les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est la plus proche.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Les différents aménagements tel que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

■ Abords du Canal du Midi

Dans les périmètres de sensibilité du Canal du Midi, et afin de préserver une qualité paysagère et architecturale, la consultation de l'Architecte des bâtiments de France sur tout projet de construction est rendue obligatoire.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

En application de l'article L. 123-1-3, relatif aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, *il ne peut, nonobstant toutes dispositions du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. [...]L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.*

Afin d'assurer un stationnement cohérent des véhicules, il est exigé pour chaque zone des prescriptions particulières.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des voies départementales.

Modalités d'application :

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuges extérieurs aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières.

Lorsque le projet prévoit la démolition ou l'aménagement de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous :

$$N_p = N_1 - N_2$$

N_p : Nombre de places de stationnement à créer

N_1 : Nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles définies dans chaque zone

N_2 : Nombre de places de stationnement calculé avant travaux en appliquant les règles définies dans chaque zone

Le résultat obtenu après application des règles définies dans chaque zone sera arrondi par défaut à l'unité près.

Stationnement des vélos et des deux-roues à moteur :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, un emplacement abrité minimum doit être prévu par logement.

Pour les autres constructions, des aires de vélos et de deux-roues à moteur abrités doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum d'une place pour dix places de stationnement voitures.

Aménagements et Plantations :

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants, les plus perméables possibles.

La figure paysagère des parkings doit être pensée en amont de la composition du projet. En complément de la plantation d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, le traitement paysager devra comporter des bosquets d'arbre, un mail planté ou des cordons boisés.

La palette végétale sera adaptée à la typologie de parking souhaitée. Les essences seront de préférence de type méditerranéen.

Quel que soit l'usage, au-delà de 20 places de stationnement à créer, le demandeur devra impérativement témoigner d'une recherche qualitative de traitement des parkings de type ombrières, végétalisation, etc....

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13 a – Plantations

Les plantations d'espèces locales, adaptées au climat local, devront être recherchées. Le demandeur se rapportera utilement au « Miniguide : Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » élaboré par l'Union régionale des CAUE en Languedoc-Roussillon, pour prendre connaissance des espèces à privilégier.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre de qualité devant être supprimé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente.

L'autorisation de construire pourra être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

13 b – Secteurs soumis au risque incendie :

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, le choix des essences plantées sera effectué de manière à limiter le risque d'incendie.

Les plantations ornementales et clôtures végétales seront implantées de telle sorte qu'elles respectent les distances de sécurité relatives à la proximité de la construction et à la densité tolérable de la strate arbustive prescrites par l'arrêté préfectoral n° 2005-11-0388 du 3 mars 2005.

Ces distances de sécurité devront par ailleurs tenir compte du développement futur des végétaux. A ce titre, les espèces arborescentes ne devront pas être implantées à moins de 10 m de toute ouverture ou huisserie, et les massifs d'espèces arbustives devront être implantés à plus de 10 m les uns des autres.

Espèces déconseillées :

Les espèces arbustives présentant d'une part une très forte inflammabilité et d'autre part une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire.

Sont notamment déconseillées les espèces suivantes :

- Toutes les espèces du genre cupressus (Cyprès) : notamment cupressus sempervirens et cupressus arizonica et tous les cultivars apparentés,
- Toutes les espèces du genre chamaecyparis,
- Toutes les espèces du genre Juniperus (Genévriers) : notamment Juniperus oxycedrus, Juniperus communis, Juniperus sabina, Juniperus Phoenicea et tous les cultivars apparentés,
- Toutes les espèces des genres Erica et Calluna (Bruyères et Callune),
- Toutes les espèces du genre Acacia (Mimosas).

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

13 c – Les espaces de pleine terre :

Les espaces laissés libre de toute construction, dont les pourcentages sont définis pour chaque zone à l'article 13, seront laissés en pleine terre et devront être paysagés.

Ces espaces libres devront être d'un seul tenant, sauf disposition technique contraire. Les délaissés et parties non accessibles ou non utilisables ne seront en aucun cas comptabilisés.

Ces derniers seront soit de la terre meuble, engazonnée et/ou végétalisée, et plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 75m² de surface non bâtie, soit des accès, parvis, allées, de matériaux perméables, formant un ensemble architecturé.

Une attention particulière sera portée aux marges de recul par rapport à l'axe des rocares qui devront être engazonnées, plantées, et paysagées de manière à apporter une valorisation à l'unité foncière.

13 d – Les espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, toute construction nouvelle est interdite au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13 e – Les aires de jeux et de loisirs :

Dans les secteurs sensibles, les aires de jeux et de loisirs devront présenter une composition adaptée au maillage paysager/urbain existant. Une attention particulière sera apportée aux choix des teintes et des divers matériaux.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Caractère de la zone :

La zone U1 englobe les quartiers historiques de Carcassonne, à savoir la Cité, la Bastide et les faubourgs qui se sont développés entre les deux polarités historiques de la ville.

- La Cité de Carcassonne se situe sur la rive droite de l'Aude et se caractérise par une urbanisation héritée du système défensif, séparé de la ville.
- Les faubourgs ont été construits sur les vestiges de l'ancien bourg de Carcassonne.
- La Bastide a été construite en 1247 sur la rive gauche de l'Aude selon une trame en damier.

Cette zone a vocation à accueillir une diversité des fonctions urbaines (habitat- commerces- services- équipements- espaces publics, activités artisanales non polluantes et compatibles avec la vie de quartier, ...). La densité et l'organisation urbaine de ce secteur doivent ainsi être maintenues voire renforcées dans un objectif de centralité.

Division de la zone :

Ces entités aux particularités patrimoniales, architecturales et urbanistiques ont été traduites sur le document graphique en trois sous-secteurs :

- le secteur U1b qui correspond au périmètre du Site Patrimonial Remarquable, ex-Secteur Sauvegardé, englobant la Bastide Saint Louis et ses abords, délimité par arrêté ministériel en date du 3 octobre 1997,
- le secteur U1c qui correspond à Cité, délimitée par ses remparts
- le secteur U1f qui correspond aux Faubourgs situés entre la Cité et la Bastide.

Chacune de ces entités disposent d'un règlement spécifique, intégré au présent document et d'annexes pour chaque parcelle, qui correspondent à la liste des immeubles protégés et/ou hauteurs autorisées. Le présent règlement est indissociable du plan dont il est le complément et qu'il précise. Tout projet d'aménagement devra donc se référer au règlement correspondant, ainsi qu'aux fiches parcelle correspondantes.

LA ZONE U1B (BASTIDE)

Le caractère de la zone est celui d'un quartier central ancien dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les services et le commerce.

Article U1b/1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2.
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article U1b/2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions ou extensions à usage commercial ou l'aménagement d'un local à usage commercial à condition que la surface de plancher soit inférieure à 1500 m².
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition :
 - que la surface de plancher soit inférieure à 100 m² ;
 - que l'entrepôt soit attenant à une construction destinée au commerce ou un équipement public.
- Les constructions en sous-sol sont admises sous les emprises constructibles et libres de la parcelle, sous réserve que ces espaces ne soient pas portés à conserver au plan conformément aux dispositions de l'article 13 du présent règlement après autorisation du Service Régional d'Archéologie.

Article U1b/3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par application de l'article 682 du Code civil, modifié par l'article 36 de la Loi n° 67- 1253 du 30.12.1967.

Les accès et porches anciens des immeubles à conserver sont agréés comme accès. Un seul accès carrossable est autorisé par parcelle et par voie. Dans les bâtiments protégés ou à conserver, la création d'accès carrossables est interdite hormis pour :

- Les accès obstrués de l'architecture originelle de l'édifice qui peuvent être rouverts.
- Les accès pouvant être créés en conformité avec le caractère architectural de l'édifice.

Tout accès carrossable sera doté d'un portail dont les caractéristiques sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Le profil, revêtement et équipement des accès carrossables ou piétons publiques ou privés à créer, à modifier ou à aménager feront l'objet d'une autorisation.

Article U1b/4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

■ Eau

Toute construction ou installation, nécessitant la desserte en eau, sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions de la Commune de Carcassonne.

■ Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordée au réseau public d'assainissement des eaux conformément aux dispositions de la Commune de Carcassonne.

Les rejets d'eaux industriels sont soumis au régime de l'instruction du 6.6. 1953 du Ministère de l'industrie.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou installation sera raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions de la Commune de Carcassonne.

■ Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Article U1b/5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U1b/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Définition : L'implantation des constructions est définie par l'élévation du nu extérieur de la façade mesurée au-dessus du soubassement. Les arcades et colonnades des rez-de-chaussée et étages d'attique sont assimilés à un nu de façade.

Les constructions ou parties de constructions autorisées donnant sur les voies, emprises publiques ou limites d'implantation obligatoire seront édifiées pour la totalité de leur élévation en limite de ces voies et emprises publiques ou en limite des emprises constructibles lorsque celles-ci donnent sur une voie ou emprise publique ou le long des limites d'implantation obligatoire. Toutefois le niveau peut être en aligné à condition qu'il soit en retrait d'au plus 0,30m du nu du mur de la façade donnant sur la voie ou emprise publique.

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées pour la totalité de leur élévation en limite des voies et emprises publiques. Toutefois le niveau peut être en aligné à condition qu'il soit en retrait d'au plus 0,30m du nu du mur de la façade donnant sur la voie ou emprise publique.

Toutefois, une implantation différente pourra être à l'une des conditions suivantes :

- Le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.
- Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Lorsque le terrain est bordé par deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors la construction sera implantée en limite de l'une, au moins de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur en maçonnerie d'une hauteur d'au moins 2 m ou d'un mur bahut en maçonnerie de pierre surmonté d'une grille totalisant au moins 2 m de hauteur.

Lorsque les immeubles limitrophes comportent des baies, alors pourra être accordée une adaptation mineure prévue à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

Ne respectent pas les règles ci-dessus :

- Les bâtiments existants protégés ou à conserver.
- Les bâtiments existants qui enjambent des voies ou emprises publiques.
- Les constructions nouvelles destinées à remplacer à l'identique des bâtiments protégés ou à conserver, auquel cas celles-ci peuvent être réédifiées suivant les implantations du bâtiment remplacé. Si ces constructions nouvelles ne respectent pas l'implantation ancienne, elles sont alors soumises à la règle générale.
- Les saillies (encorbellements, corniches, auvents, marquises, oriels et balcons) conformes aux dispositions du présent règlement sont soumises à autorisation de voirie.
- Les modifications dues à des découvertes archéologiques.

Article U1b/7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ne respectent pas la règle ci-dessus :

- Les bâtiments existants protégés ou à conserver.
- Les constructions nouvelles remplaçant une construction protégée réédifiée selon les anciennes dispositions.
- Les modifications dues à des découvertes archéologiques.

Ne sont pas soumis à cette règle les cas de servitude de cour commune ou de droits de vue institués par voie conventionnelle ou judiciaire entre les propriétaires.

Article U1b/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non adossées, sera ménagée une distance d'au moins 1,90m.

Article U1b/9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol autorisée pour les constructions nouvelles est celle de l'emprise constructible prévue par le plan annexé.

Pour les bâtiments portés à conserver, l'emprise autorisée en cas de restauration ou de reconstruction à l'identique en cas de disparition à la suite de sinistre ou de vétusté, est celle actuelle hormis les parties portées ou désignées comme étant à démolir.

Pour les bâtiments portés à conserver, l'emprise constructible peut être dépassée aux dépens de l'espace non constructible lorsqu'il s'agit de compléter ou restituer l'architecture originelle de l'édifice.

Les emprises constructibles portées au plan peuvent être bâties à 100% de leur superficie.

Article U1b/10 - Hauteur maximum des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant (après aménagement) jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches, tourelles, tours abritant des escaliers, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Hauteur

La hauteur autorisée pour les bâtiments portés à conserver est celle actuelle diminuée des surélévations et constructions en surcroît altérant la qualité architecturale de l'édifice. Sauf indication prévue par le plan, aucune surélévation des bâtiments portés à conserver n'est autorisée sinon dans sens d'une restitution de leur architecture originelle. Toutefois, des surélévations partielles en surcroît d'un niveau au plus retraits de 2,50m de la rive de la toiture peuvent être autorisées pour une superficie inférieure à 20m² et 20 % de la couverture maximum.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est définie par emprise constructible figurant au plan.

Sauf indication portée au plan, la hauteur minimale des constructions nouvelles à l'égout du toit est de 5m en limite des voies et emprises publiques et ce, dans une bande de 3m de profondeur à partir de celles-ci.

La hauteur des constructions adossées aux murs de clôture protégés sera inférieure à celle des murs.

Une tolérance de dépassement de 1m maximum des hauteurs autorisées peut être acceptée lorsque les hauteurs prévues ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égout des toits ou d'articuler l'ordonnement de l'architecture de la construction concernée avec celle qui la jouxte.

Article U1b/11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Immeubles protégés

Tous travaux concernant les bâtiments et espaces protégés par la législation sur les monuments historiques sont définis par le ministre chargé des monuments historiques.

■ Immeubles à conserver

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.

Lors des restaurations ou compléments des édifices à conserver, la pierre employée sera de même nature que celle de l'édifice originel.

Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques sont recommandées et peuvent être imposées. La pierre, le bois et les briques employés seront définis avec précision et soumis pour accord.

Les pans de bois seront apparents ou crépis selon leur destination initiale, assemblage et état.

Les nouveaux pans de bois seront massifs et leur assemblage sera défini avec précision et soumis pour accord.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.

Les bardages en bois, plastiques et métalliques, les plaques plastiques, "la frisette", les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.

Les maçonneries enduites et maçonneries de pierre apparente des murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier. Les formes des couronnements seront définies en fonction du statut du mur (mur mitoyen, en limite de l'espace public ou accessible au public = couronnement arrondi, mur séparatif non mitoyen = couronnement plat), et de l'architecture de l'édifice.

La pierre de blocage sera rejointoyée ou enduite selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

Les mortiers de rejointoiement seront de la teinte de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de pierre

Le hourdage des pans de bois sera enduit à fleur de bois.

La texture des enduits sera soumise pour accord.

Une seule teinte d'enduit ou de mortier de rejointoiement est autorisée par bâtiment.

La coloration des enduits sera obtenue par les agrégats et sables seulement.

Les coloris des enduits, des badigeons et des peintures des menuiseries seront conformes à la palette établie et agréée, et des échantillons seront soumis pour accord.

Les bois des colombages seront traités aux produits antiparasites incolores ou à l'huile de lin ; leur teinture est proscrite.

La peinture des crépis au ciment existants peut être autorisée au titre de l'entretien.

Les badigeons sont autorisés, la peinture appliquée sur les maçonneries de pierre ou crépis à la chaux est interdite, les peintures murales "décoratives" sont interdites.

- Incrustations, ragréages, placages et emmarchements

Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierres de même nature ayant une épaisseur d'au moins 18 cm.

Les bandeaux, encadrements et clés manquants seront remplacés ou complétés en pierre de même nature d'au moins 18 cm d'épaisseur. Les éléments remplacés ou créés peuvent être seulement épannelés.

Toute sculpture sera soumise à autorisation.

Le placage de pierres peut être exceptionnellement autorisé pour les seuls encadrements des baies existantes. Les pierres auront au moins 8 cm d'épaisseur. Les retours seront moulurés ou en feuillure afin d'effacer les raccords.

Les perrons et emmarchements en pierre existants seront maintenus et les nouveaux seront en pierre (indice minimal 10).

Les ragréages de pierre ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue (fissure, cavités). Ils seront réalisés en pierre reconstituée sur le chantier avec de la poudre de la même pierre, à l'exclusion de toute résine d'imitation.

- Jointoiements, crépis, enduits et badigeons

Le curage des joints anciens n'épaufrera pas les arêtes et les angles.

Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.

Les joints de pierres de taille appareillés seront à fleur, arasés au nu du parement - Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits sauf dans les restaurations éclectiques.

Les joints des pierres de blocage seront arasés ou "à pierre vue".

Le rejointoiement des briques existantes sera fait soit au nu du parement, soit légèrement en creux et la teinte des mortiers sera neutre pour ne pas estomper la modénature de la brique.

La couche de finition des enduits affleurerà les parties destinées à rester apparentes : les sur-épaisseurs d'enduit sont proscrites.

La finition des enduits sera finement talochée puis lavée ou essuyée selon l'architecture de l'édifice.

Les enduits et crépis seront liés à la chaux naturelle.

Les enduits "monocouche" sont interdits.

Les enduits "prêts à l'emploi" à base de chaux supérieures à 50% peuvent être autorisés. Leur finition sera talochée fine.

Les sous-enduits au ciment pur sont proscrits, hormis les sous-enduits "bâtards", le liant étant à la chaux naturelle, le ciment représentant moins de 25% du poids.

- Décors et modénatures

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens. Toute sculpture nouvelle sera soumise pour accord.

La modénature des constructions nouvelles, complétant des édifices à conserver, suivra les rythmes verticaux et horizontaux desdits édifices.

- Baies

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).

En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en "traces" ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Tout entresol ou faux plafond sera arrêté à au moins 1,20m en retrait du nu intérieur du mur et aucune baie ne sera partiellement obstruée.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées auront des proportions et formes correspondant aux baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments à conserver et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies clos fenêtrées créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.

Les baies créées au rez-de-chaussée (portes, portails, fenêtres, baies commerciales) suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes.

Les galeries en attique existantes ou créées seront ouvertes, leur fermeture par enclouement ou vitrage étant en retrait d'au moins 1,20 m derrière le nu intérieur de la façade.

- Balcons

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés

La suppression de balcons récents peut être déposée

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

- Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc.) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

Seules pourront être déposées les parties des ferronneries ne correspondant pas au style architectural qu'il a été convenu de privilégier sur l'édifice

En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens. La fonte d'aluminium peut être autorisée pour le remplacement des éléments en fonte d'acier.

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord

Les grilles de protection seront soit intérieures, soit fixes, soit repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux et elles seront constituées d'un barreaudage droit de section carrée traversant les lisses.

Les stores seront intérieurs.

- Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux des portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries anciennes seront nettoyées au décapant neutralisé ; leur sablage est interdit.

Les éléments de quincaillerie ou serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries en acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales. Les croisées, les jours et galeries d'attique - Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement admis en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau selon les dispositions originelles de l'édifice.

Seules les fenêtres ouvrant à la française sont admises pour les baies principales.

Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés sur le vitrage sont interdits.

Les volets basculants ou roulants extérieurs sont interdits, hormis pour les constructions édifiées depuis la fin du XIX^e siècle qui en comportent et, auquel cas, seront prévus des lambrequins.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

La pose de contrevents peut être autorisée en fonction de l'architecture de l'édifice. Ils seront pleins, à larges planches d'au moins 14cm, à joint vif et à traverses ou cadre, battants ou comportant une seule articulation, ou métalliques repliables en tableau pour les seuls édifices érigés depuis la fin du XIX^e siècle.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 4cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.

Les grains de riz, grains d'orge et chanfreins sont proscrits.

Les menuiseries seront peintes.

Le vitrage en miroir est interdit.

- Traces et vestiges anciens

Les traces et vestiges anciens seront marqués selon leur insertion dans l'aspect de l'édifice.

Les anciennes baies bouchées seront marquées par l'affouillement des maçonneries sur au moins 10 cm.

Il peut être exigé de compléter des vestiges anciens pour restituer leur lisibilité.

- Clôtures et portails

Les clôtures anciennes, portées au plan comme étant à conserver, seront maintenues et restaurées.

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage métallique comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2m.

Les vantaux des portails y compris d'accès aux garages pratiqués dans les murs de clôture seront pleins, à larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif sans grain d'orge ou grain de riz ou en barreaudage métallique lorsqu'ils donnent sur un espace libre et selon la forme de la clôture.

Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

- Branchements et évacuations

Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.

Les coffrets de branchement, coupure et détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.

Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles.

Les postes de transformation électriques seront souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis principaux. Ils seront alors en maçonnerie, dotés d'une porte en bois et couverts de tuiles.

L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif de collecte des eaux dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.

Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne seront en aucun cas appliqués sur les façades.

Lors des travaux de restauration, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés tels que conduits et canalisations ainsi que leurs supports seront déposés.

- Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

La suppression au rez-de-chaussée des portes d'accès aux étages ainsi que les escaliers est interdite. Lorsque cette suppression a déjà eu lieu le rétablissement est imposé.

Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.

Le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé au rez-de-chaussée.

Elles maintiendront un trumeau maçonné d'au moins 0,6 m à compter de chaque limite latérale de la façade, entendu ici comme unité architecturale même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble, et leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m à partir du sol.

La création des vitrines par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée peut être autorisée

Alors la façade commerciale devra être placée à au moins 1 m en retrait du nu intérieur de la façade de l'édifice. Dans ce cas, les grilles de protection seront placées au nu intérieur de la façade.

Les percements du rez-de-chaussée ne dépasseront pas 60% du linéaire de la façade hormis lors de percements originels présentant une ouverture supérieure.

Les fermetures du rez-de-chaussée sur le domaine public ouvriront sans saillie sur ledit domaine.

Les saillies, auvents et marquises ainsi que les présentoirs et autres accessoires de commerce seront conformes au règlement de voirie.

Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.

Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. Les aménagements devront dégager les piédroits, et chambranles des baies et la pierre ou l'enduit des trumeaux seront restaurés.

Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.

Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.

Les grilles de protection extérieures des magasins seront fixes ou repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barreaudage droit assemblées par des lisses.

Les bannes seront en toile repliables dans les coffres intérieurs ou en tableau et elles seront de couleur unie.

Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16 cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10 cm au-dessus et elle pourra atteindre 40 cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.

Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites, sauf sur les boulevards et dans la mesure où elles ne sont pas situées sur les bâtiments à conserver et qu'elles aient obtenu les autorisations précaires et révocables accordées par la Ville de Carcassonne.

- Toitures et couvertures

o Couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les terrasses encaissées dans les couvertures à versants peuvent être autorisées. Elles n'excéderont pas un linéaire de 5 m de la couverture. Elles seront en retrait d'au moins 1m par rapport aux rives sans garde-corps en surcroît et de 2m par rapport aux croupes, faîtages et limites séparatives latérales, elles seront revêtues de carreaux de terre cuite.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur ocre nuancée et non "vieillies". Les couvertures "mouchetées" sont interdites.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord en rive et à l'égout et les tuiles de courant seront débordantes.

L'emploi de plaques de support des tuiles rigides est interdit. Les plaques souples sont autorisées sous les tuiles de courant et de couvert.

Les "casquettes" en béton ou métalliques sont interdites et celles existantes seront supprimées, sauf en cas d'impossibilité technique si elles assurent la tenue de l'édifice.

La création de belvédères en surcroît peut être autorisée.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.

Les débords en saillant de bois seront conservés, non diminués et, éventuellement restitués.

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuile.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frissette ou contre-plaqué sont proscrits.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.

Les gouttières ne passeront pas devant les lucarnes.

Les couvertures en terrasse existantes feront l'objet d'une étude particulière.

o Souches de cheminées et ventilation

Les souches anciennes seront conservées et restaurées.

Les conduits et souches des édifices seront maintenus afin de permettre leur éventuelle utilisation

Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.

Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie enduite.

Les prolongateurs sont interdits.

La ventilation des combles sera assurée par des tuiles châtières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

o Lucarnes et verrières

Les chiens assis et les "skydome" sont interdits

Les lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leur dimension n'excède pas 1 m² par unité et qu'ils sont placés à la limite de la première moitié inférieure de la couverture, sauf dans le cas du désenfumage des cages d'escalier lorsque la réglementation de lutte contre l'incendie l'impose.

- Immeubles non protégés

Les interventions sur les immeubles non protégés devront viser à intégrer les constructions dans l'environnement architectural ancien. A cet effet elles seront, pour autant que techniquement possible, conformes aux prescriptions établies pour les immeubles à conserver ou les immeubles nouveaux du présent règlement

- Immeubles nouveaux

Le caractère, composition et matériaux des constructions nouvelles seront définis en fonction de l'environnement afin de préserver l'unité du paysage urbain.

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Les maçonneries nouvelles en pierre de taille en pierre de blocage ou en pans de bois et brique sont recommandées et peuvent être imposées. La pierre, le bois et les briques employés seront soumis pour accord.

Lors du complément ou de l'extension d'édifices anciens à conserver, la pierre, le bois et les briques employés seront de même nature que celles de l'édifice originel.

Pour les constructions nouvelles, les pierres utilisées seront soumises pour accord - Les hourdages nouveaux seront enduits.

Les maçonneries qui ne sont pas en pierre seront enduites.

Les constructions en ossature métallique ou en béton apparents ainsi que les " murs rideaux " peuvent être autorisées.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture traditionnelle sont interdits.

Les bardages de bois peuvent être autorisés à condition qu'ils soient à joint vif sans grain de riz. La "frisette" est interdite.

Les coloris et texture des enduits ainsi que des peintures et badigeons seront conformes à la palette agréée et des échantillons des enduits et des crépis seront soumis pour accord.

La coloration des enduits à la chaux sera obtenue par les agrégats et sables seulement.

Les bois apparents seront traités aux produits antiparasites incolores à l'huile de lin, leur teinture est interdite.

Les badigeons sont autorisés.

Les peintures murales " décoratives" sont interdites.

- Placages, soubassements et emmarchements

Le placage de pierre peut être autorisé dans la mesure où les pierres ont au moins 4cm d'épaisseur. Les retours seront moulurés ou en feuillure afin d'effacer les raccords de pierre.

Les bandeaux et clés en pierre auront au moins 15 cm d'épaisseur. Ils peuvent être sculptés ou épannelés.

Les encadrements en pierre auront au moins 8 cm d'épaisseur et auront un retour couvrant le tableau.

Les soubassements seront réalisés en pierre dure d'au moins 6 cm d'épaisseur.

Les perrons et emmarchements seront en pierre (indice minimal 10).

- Jointoiements, crépis, enduits et badigeons

Les enduits au ciment sont autorisés lorsque la maçonnerie est en béton ou parpaings de ciment. Ces enduits seront finement talochés et éventuellement peints.

Le béton lisse de décoffrage ou lissé sans enduit de parement est admis. Il peut être brut, teinté ou peint.

Les mortiers de jointoiement des pierres seront liés à la chaux naturelle et de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.

Les joints des pierres de taille appareillés seront à fleur, arasés au nu du parement.

Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits.

Le jointoiement des pierres de blocage sera arasé ou à pierre vue.

La couche de finition des enduits affleuera les parties destinées à rester apparentes et de la pierre des pierres seront la chaux naturelle les sur- épaisseurs sont proscrites.

La dernière couche des enduits posés sur la pierre ou la brique sera liée à la chaux naturelle

Lors des maçonneries de pierre et de brique, les sous-enduits au ciment pur sont proscrits hormis les sous-enduits "bâtards ", le liant étant la chaux naturelle, le ciment représentant moins de 25% du poids.

- Décors et modénatures

Les modénatures suivront les rythmes verticaux et horizontaux des édifices anciens.

- Baies

La forme des baies du rez-de-chaussée sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en covisibilité.

Les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les baies et galeries d'attique et les loggias.

Les appuis des baies seront en pierre, avec saillie ou sans débord.

Les galeries en attique seront ouvertes, leur fermeture par encloisonnement ou vitrage étant en retrait d'au moins 1,20 m derrière le nu intérieur de la façade.

Les encadrements seront en pierre soit en surcroît d'enduit

- Balcons et oriels

La création de balcons et balconnets est soumise aux dispositions suivantes :

Balcons :

La saillie maximale est de 80cm.

La hauteur libre sous encorbellement est de 4,30m mesurée à l'aplomb.

Ils sont situés à au moins 60cm de la limite latérale de la parcelle ou du bâtiment.

Ils seront fractionnés afin de ne pas présenter de continuité sur les façades.

Balconnets :

Le seuil est en pierre ou métal et n'excède pas 16 cm de saillie.

Les oriels peuvent être autorisés.

- Ferronneries

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord.

Les grilles de protection extérieures seront fixes ou repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux et elles seront constituées d'un barreaudage droit assemblé par des lisses - Les stores seront intérieurs.

- Menuiseries

Les menuiseries seront en bois, en acier ou aluminium laqué en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau, hormis le cas de murs rideaux et structures métalliques.

Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés sur le vitrage sont interdits.

Les contrevents sont autorisés ; ils seront persiennés ou pleins, à larges planches d'au moins 10cm à joint vif et à traverses ou cadre et ils peuvent être battants ou comporter une seule articulation.

Les volets roulants comme les volets basculants ou en "accordéon" sont interdits.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant l'architecture de l'édifice. Ils seront constitués soit de larges planches d'au moins 10cm à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans table, soit en métal peint ou laqué.

Les vantaux métalliques des fenêtres peuvent être autorisés

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical et les rideaux métalliques extérieurs sont proscrits.

Les grains de riz et grains d'orge sont proscrits.

Les menuiseries en bois seront peintes, les menuiseries métalliques seront laquées ou peintes.

Le vitrage en miroir est interdit.

- Clôtures et portails

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie appareillée ou de blocage.

Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord, ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage métallique comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2 m.

Les vantaux des portails y compris d'accès aux garages pratiqués dans les murs de clôture seront pleins, à larges planches d'au moins 10 cm à joint vif sans grain d'orge ou grain de riz ou en plaques de métal pleines ou en marivaudage métallique lorsqu'ils donnent sur un espace libre et selon la forme de la clôture.

Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

- Branchements et évacuations

Le parcours des réseaux sera enterré ou encastré.

Les coffrets de branchement, coupure et détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.

Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles.

Les postes de transformation électriques seront souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis principaux. Ils seront alors en maçonnerie, dotés d'une porte en bois et couverts de tuiles.

L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des chenaux encaissés et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne seront en aucun cas appliqués sur les façades.

- Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans l'ouverture des baies en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

La baie maintiendra un trumeau maçonné d'au moins 60cm à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. Cette disposition ne s'applique pas lors de bâtiments à ossature métallique ou lors d'arcatures.

Les fermetures du rez-de-chaussée sur le domaine public ouvriront sans saillie sur ledit domaine.

Les saillies, auvents et marquises ainsi que les autres présentoirs et accessoires de commerce seront conformes au règlement. Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbre, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdites

Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie.

Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.

Les boîtiers et stores métalliques de protection seront à l'intérieur. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.

Les grilles de protection extérieures des magasins devront être fixes ou repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constitués d'un barreaudage droit assemblés par des lisses.

Les bannes seront en toile repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et elles seront de couleur unie.

Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16cm au niveau du sol jusqu'à l'allège. 10cm au-dessus et elle pourra atteindre 40cm à l'entablement.

Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites sauf sur les boulevards et à condition qu'elles aient obtenu les autorisations précaires et révocables accordées par la Ville de Carcassonne.

- Toitures et couvertures

o Couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.

Les terrasses encaissées dans les couvertures à versants peuvent être autorisées. Elles n'excéderont pas un linéaire de 5m de la couverture. Elles seront en retrait d'au moins 1m par rapport aux rives sans garde-corps en surcroît et de 2m par rapport aux croupes, faitages et limites séparatives latérales, elles seront revêtues de carreaux de terre cuite,

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert, en cuivre, en bacs d'aciers laqués elles seront partiellement aménagées en terrasses encaissées accessibles.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur rouge nuancée et non "vieillies".

Les couvertures "mouchetées" sont interdites.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord en rive et à l'égout et les tuiles de courant seront débordantes.

L'emploi de plaques de support rigides ou souples est autorisé sous les tuiles de courant et de couvert.

Les "casquettes" en béton sont interdites.

Les corniches seront en pierre, épannelées ou profilées.

Les génoises et corniches sont autorisées. Les génoises auront au moins 2 rangées de tuiles.

Les débords en saillant bois auront au moins 60cm de saillie et les saillants en bois seront constitués d'un couchis de larges planches posées sur les chevrons d'au moins 10 x 14cm. Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou contre-plaqué sont proscrits.

Les garde-corps des couvertures en terrasse seront pleins.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chapeaux encaissés en retrait de l'avant-toit et les descentes seront en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

La création de belvédères en surcroît peut être autorisée. Ils seront ouverts et, s'ils sont fermés, le seront à au moins 1,2 m en retrait du nu intérieur du mur.

- Souches de cheminées et ventilation

Les souches seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles ou elles seront droites sans chaperon débordant

Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés à nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits.

Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie enduite.

Les prolongateurs sont proscrits, La ventilation des combles peut être assurée par des tuiles châtières en terre cuite ou métalliques lors des couvertures en métal.

- Lucarnes et verrières

Les chiens assis et "skydome" sont interdits.

Les lucarnes, tabatières, verrières et dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisées.

Article U1b/12 -Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ou une place par tranche de 100m² de surface de plancher.

- pour les établissements et à partir de 60m2.
 - o Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
 - o Commerces, entrepôts, artisanats et services : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.
 - o Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par lit et/ou 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant.
 - o Autres établissements : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalité d'application :

Les zones de manœuvre doivent être indépendante des voies publiques.

Lorsque le projet prévoit la démolition ou l'aménagement de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous.

$$NP = N1 - N2$$

NP = nombre de places de stationnement à créer

N1 = nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus

N2 = Nombre de places de stationnement.

Calculé pour la construction avant travaux, en appliquant les règles ci-dessus.

Le résultat obtenu par application du présent article sera arrondi par défaut à l'unité près.

Article U1b/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Tous travaux concernant les espaces non bâtis protégés par la législation sur les monuments historiques seront définis par le ministre chargé des monuments historiques.

- Espaces boisés classées

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Espaces libres à conserver

- Rues et places

Les rues, places et passages seront revêtus de pavés, dalles de pierre, galets ou concassés et leur profil, revêtement et équipement feront l'objet de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Aucune traversée aérienne de fils de distribution électrique et aucune potence ou console n'est autorisée.

Les matériaux recommandés pour les revêtements des rues et places publiques sont les dalles ou pavés de pierre, les galets, le gravillon, la terre stabilisée, les bétons de concassé, griffés ou cloutés de gravillons ou galets

Les matériaux interdits sont les pavés et carreaux de ciment, les chapes de ciment lissées, les bétons dits lavés, les carreaux vernissés, les éclats de pierre en "opus incertum" les marbres, travertins, les pierres inadaptées au paysage et les revêtements plastiques.

- Cours et jardins

L'aménagement des cours, jardins et espaces situés en terrasse, est soumis à autorisation. Dans les espaces libres à conserver, il est interdit d'effectuer des aménagements autres que végétaux dans au moins 50% de la surface des jardins. Les cours devront être ou rester revêtues exclusivement de dalles de pierre, pavés, galets, concassés ou terre cuite non vernissée. Les cours et jardins publics et privés peuvent être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée sur la même unité foncière.

Toute construction autre que celle de murs de clôture, murs de soutènement, emmarchements, tonnelles, fontaines, kiosques de moins de 9m² est interdite dans les cours et jardins.

Les jardins seront plantés à raison d'au moins un arbre par 50m².

Les puits, tonnelles, pavages et perrons anciens situés dans les cours et jardins seront maintenus et restaurés.

Article U1b/14 – Coefficient d'occupation des sols

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U1b/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U1b/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ANNEXE I

Liste des immeubles protégés

ANNEXE II

Plan des emprises et hauteurs autorisées

LA ZONE U1C (CITE)

Caractère de la zone :

La zone U1C est un quartier central ancien dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les services et le commerce, le sous-secteur U1C est délimité par les remparts de la Cité.

Article U1c/1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article U1c/2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 La création d'aires de stationnement couvertes et encloses à condition qu'elles soient destinées aux véhicules de sécurité et d'entretien.

2.2 la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3 Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition :

- que la surface de plancher soit inférieure à 50 m² ;
- que l'entrepôt soit attenant à une construction destinée au commerce ou un équipement public.

2.4 Les constructions en sous-sol sont admises pour les locaux techniques ainsi que pour les équipements publics et privés (chaufferies, postes de transformation, ...) à condition :

- qu'elles se situent sous les emprises constructibles et après autorisation du service régional d'archéologie
- que leur saillie par rapport au niveau du sol n' excède 30 cm et ce, par palier de 10 m de longueur pour suivre la pente.

Article U1c/3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et de défense contre l'incendie.

Les accès et porches anciens des immeubles à conserver sont agréés comme accès.

Un seul accès carrossable est autorisé par parcelle.

Dans les bâtiments protégés ou à conserver, la création d'accès carrossable est interdite hormis pour :

- Les accès obstrués de l'architecture originelle de l'édifice qui peuvent être rouverts.
- Les accès pouvant être créés en conformité avec le caractère architectural de l'édifice.

Tout accès carrossable sera doté d'un portail dont les caractéristiques sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Le profil, revêtement et équipement des accès carrossables ou piétons publics ou privés à créer, à modifier ou à aménager feront l'objet d'une autorisation.

Article U1c/4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

■ Eau

Toute construction ou installation, nécessitant la desserte en eau, sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du gestionnaire responsable.

■ Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordée au réseau public d'assainissement des eaux conformément aux dispositions du gestionnaire responsable.

Les rejets d'eaux industriels sont soumis au régime de l'instruction du 6.6.1953 du Ministère de l'industrie.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou installation sera raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions du gestionnaire responsable.

■ Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Article U1c/5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U1c/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Définition : L'implantation des constructions est définie par l'élévation du nu extérieur de la façade mesurée au-dessus du soubassement. Les murs de clôture sont considérés comme façade lorsqu'ils sont prévus par le présent règlement et aux conditions fixées par lui.

Les constructions ou parties de constructions autorisées donnant sur les voies, emprises publiques ou limites seront édifiées pour la totalité de leur élévation en limite de ces voies et emprises publiques ou en limite des emprises constructibles lorsque celles-ci ne donnent pas sur une voie ou emprise publique.

Lorsque, dans la bande de 3 m de profondeur, les immeubles limitrophes comportent des baies, alors pourra être accordée une adaptation mineure prévue à l'article 4 du Titre I du présent règlement et conformément aux dispositions de l'article 6 du Titre II.

Ne respectent pas les règles ci-dessus :

- Les bâtiments existants à conserver.
- Les bâtiments existants qui enjambent des voies ou emprises publiques
- Les constructions nouvelles destinées à remplacer des bâtiments protégés ou à conserver, auquel cas celles-ci peuvent être réédifiées suivant les implantations du bâtiment remplacé. Si ces constructions nouvelles ne respectent pas l'implantation ancienne, elles sont alors soumises à la règle générale.
- Les saillies (encorbellements, corniches, auvents, marquises, oriels et balcons) conformes aux dispositions du présent règlement sont soumises à autorisation de voirie.
- Les cages et tours d'escalier peuvent être en retrait ou en avancée par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
- Les modifications dues à des découvertes archéologiques.

Lorsqu'un terrain est bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection, et qu'aucune indication particulière n'est portée au plan, alors la construction sera implantée en limite de l'une, au moins, de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur.

Article U1c/7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade des voies et emprises publiques, les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ou d'une limite d'emprise constructible ou d'une limite de bâtiment existant à l'autre et ce pour au moins les deux premiers niveaux et d'une profondeur d'au moins 3 m à compter de la limite des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain présente un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur à 10 m, les constructions peuvent être accolées à l'une des deux limites séparatives ou pour partie, à chacune d'elles. Un mur complètera l'ordre continu.

Lorsque le terrain est situé sur deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors le bâtiment doit assurer l'ordre continu sur un linéaire d'au moins 10 m. Un mur complètera l'ordre continu sur les autres parties.

Dans les autres cas, la construction devra être implantée à une distance minimum de 1,90 mètres des limites séparatives.

Ne respectent pas la règle ci-dessus :

- Les bâtiments existants à conserver.
- Les constructions nouvelles remplaçant une construction protégée réédifiée selon les anciennes dispositions
- Les modifications dues à des découvertes archéologiques.

Ne sont pas soumis à cette règle les cas de servitude de cour commune ou de droits de vue institués par voie conventionnelle ou judiciaire entre les propriétaires.

Article U1c/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non adossées, sera ménagée une distance d'au moins 1,90m.

Article U1c/9 - Emprise au sol des constructions

Sur les terrains ne comportant pas de construction, l'emprise au sol autorisée est celle de l'emprise constructible prévue par le plan annexé au présent règlement.

Sur les terrains libérés des constructions existantes, la superficie constructible au sol autorisée est celle des constructions démolies, diminuée des emprises des constructions figurant au plan comme étant à démolir et de celle des appentis et des hangars non clos, et augmentée de l'éventuelle emprise constructible, prévue par le plan sur le même terrain.

L'emprise de la nouvelle construction pourra être différente de celle de l'ancienne à condition qu'elle respecte les règles d'implantation énoncées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement et qu'elle reçoive l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Les emprises constructibles portées au plan peuvent être bâties à 100% de leur superficie.

Article U1c/10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée au plan des élévations sur rue, soit par la reconduction des hauteurs actuelles, soit par un tiret.

Ces dispositions de gabarit / enveloppe s'appliquent sur toutes les façades ou parties de construction. Toutefois des adaptations et variations des hauteurs sur un même terrain seront définies lors de la délivrance des autorisations.

La hauteur minimale des constructions est de 3,50 m en limite des voies et emprises publiques et ce, dans une bande de 3 m à partir de celles-ci, elle n'est pas règlementée sur les autres parties du terrain.

La hauteur des constructions adossées aux murs protégés sera inférieure à celle des murs.

Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches, tourelles, tours abritant des escaliers, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Une tolérance de dépassement de 1 m maximum des hauteurs autorisées peut être acceptée lorsque les hauteurs prévues ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égout des toits, de former les pignons ou d'articuler l'ordonnancement de l'architecture de la construction concernée avec celle qui la jouxte.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et surélévations visant à restituer l'état ancien des bâtiments écriétés au cours de leur histoire.

Article U1c/11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Immeubles à conserver et constructions de nouvelles façades

Certaines restaurations anciennes "néogothiques" qui présentent un intérêt documentaire et pittoresque reconnu par l'architecte des bâtiments de France, peuvent être maintenues et restaurées en tant que telles. A ce titre, elles échappent aux règles décrites ci-dessous pour faire l'objet d'interventions adaptées à leur architecture.

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Lors des restaurations, la pierre employée sera la même que celle de l'édifice originel.

La pierre de taille appareillée des maçonneries anciennes sera maintenue même lorsqu'elle est partielle.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.

Les bardages en plastiques, les plaques plastiques, " la frisettes", les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, l'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.

Les mortiers de rejointoiement seront d'une teinte proche de la pierre. La pierre de blocage sera rejointoyée, enduite à " pierre vue " ou crépie selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

Les maçonneries de pierre des murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord.

Le hourdage des pans de bois sera crépi à fleur des bois.

Une seule teinte d'enduit de crépi, de mortier de rejointoiement ou de badigeon est autorisée par bâtiment.

La coloration des crépis sera obtenue par les sables et par addition d'ocres naturels. Des échantillons seront soumis pour accord.

Les crépis et enduits de couleur claire sont interdits.

La peinture appliquée sur les maçonneries de pierres ou crépis est interdite.

Les badigeons sont autorisés.

- Incrustations, ragréages, placages et emmarchements

Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierres de même nature (grès ou calcaire de même aspect) ayant une épaisseur d'au moins 18 cm.

Les bandeaux, encadrements et clés manquants seront remplacés ou complétés en pierre de même nature d'au moins 18 cm d'épaisseur. Les éléments remplacés ou créés peuvent être seulement épannelés. Toute sculpture sera soumise à autorisation.

Le placage de pierres peut être exceptionnellement autorisé pour les seuls encadrements des baies existantes. Les pierres auront au moins 8 cm d'épaisseur. Les retours seront moulurés ou en feuillure afin d'effacer les raccords.

Les perrons et emmarchements en pierre existants seront maintenus et les nouveaux seront en pierre (indice minimal 10) sans nez de marche.

Les ragréages de pierre ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue. Ils seront réalisés en pierre reconstituée sur le chantier avec de la poudre de la même pierre, à l'exclusion de toute résine d'imitation.

- Jointoiements, crépis, enduits et badigeons

Le curage des joints anciens n'épaufrera pas les arêtes et les angles.

Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.

Les joints de pierres de taille appareillés seront à fleur, arasés au nu du parement.

Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits sauf dans les restaurations éclectiques.

Les joints des pierres de blocage seront arasés ou "à pierre vue".

Le rejointoiement des briques existants sera fait soit au nu du parement, soit légèrement en creux et la teinte des mortiers sera neutre pour ne pas estomper la modénature de la brique.

L'utilisation des baguettes d'angle est à proscrire.

La couche de finition des enduits affleurera les parties destinées à rester apparentes ; les surépaisseurs d'enduit sont proscrites.

La finition des enduits sera finement talochée puis lavée ou essuyée selon l'architecture de l'édifice.

Les enduits et crépis seront liés à la chaux naturelle.

Les enduits "monocouche" sont interdits les enduits "prêts à l'emploi" sont déconseillés.

Les sous-enduits au ciment pur sont proscrits, hormis les sous enduits "bâtards", qui sont admis dans les seuls cas d'application d'enduits de chaux hydraulique.

- Décors et modénature

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens. Toute sculpture nouvelle sera soumise pour accord.

- Baies

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs moulurations et sculptures.

En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en "traces" ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice. Aucune baie ancienne ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 20 cm en retrait).

Tout entresol ou faux-plafond sera arrêté à au moins 1,20 m en retrait du nu intérieur du mur et aucune baie ne sera partiellement obstruée.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus et créés de façon conforme lors des percements nouveaux aux étages correspondant des façades.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus et créés de façon conforme lors des percements nouveaux aux étages correspondant des façades.

Les encadrements des baies en pierre blanche sont interdits.

Sur les bâtiments existants, il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées auront des proportions correspondant aux baies anciennes.

Les appuis des baies des fenêtres nouvelles seront en pierre ou réalisés au mortier pierre. Ils seront plats et en légère saillie sauf lorsqu'ils complètent une façade comportant des appuis saillants moulurés auquel cas ils auront la même configuration que les ouvrages anciens.

Les baies créées au rez-de-chaussée suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes.

Les baies commerciales font l'objet d'un paragraphe particulier.

- Balcons

Les balcons anciens seront maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

La suppression de balcons récents peut être imposée.

La création de balcons est interdite à l'exception de balcons d'ornement.

- Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc.) seront maintenues et restaurées.

Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit.

Seules pourront être déposées les parties des ferronneries ne correspondant pas au style architectural qu'il a été convenu de privilégier sur l'édifice.

En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens.

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord.

- Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux des portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries anciennes seront nettoyées au décapant neutralisé ; leur sablage est interdit.

Les éléments de quincaillerie ou serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.

Les menuiseries nouvelles seront en bois. Peuvent être admises les menuiseries en acier et vitrage à plein jour sur les baies médiévales et galeries d'attique. Les menuiseries constituées d'autres matériaux ne sont pas autorisées.

Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement tolérés sur les constructions nouvelles en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.

Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau selon les dispositions originelles de l'édifice ou en conformité avec son architecture - Seules les fenêtres ouvrant à la française sont admises pour les baies principales.

Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés sur le vitrage sont interdits.

Les volets basculants ou roulants extérieurs ou " en accordéon " sont interdits

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

La pose de contrevents peut être autorisée en fonction de l'architecture de l'édifice ; ils seront pleins, à larges planches d'au moins 15 cm, à joint vif et à traverses ou cadre, battants ou comportant une seule articulation, ou métalliques repliables en tableau pour les seuls édifices érigés depuis la fin du XIX^e siècle.

La pose de contrevent sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 15 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Le vitrage en miroir est interdit.

- Traces et vestiges anciens

Les traces et vestiges anciens seront marqués selon leur insertion dans l'aspect de l'édifice.

Les anciennes baies bouchées seront marquées par l'affouillement des maçonneries. Il peut être exigé de compléter des vestiges anciens pour restituer leur lisibilité.

- Clôtures et portails

Les clôtures anciennes, portées au plan comme étant à conserver, seront maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être déposées puisqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.

Les clôtures nouvelles seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord. Les vantaux des portails pratiqués dans les murs de clôture seront pleins, à larges planches d'au moins 15 cm, à joint vif.

- Branchements et évacuations

Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.

Les coffrets de branchement, coupure et détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint.

Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles au service EDF-GDF.

L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif de collecte des eaux dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.

Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne seront en aucun cas appliqués sur les façades.

Lors des travaux de restauration, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés tels que conduits et canalisations ainsi que leurs supports seront déposés.

- Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies et de les utiliser en tant que vitrines d'exposition commerciale.

La suppression au rez-de-chaussée des portes d'accès avec étage ainsi que des escaliers est interdite. Lorsque cette suppression a déjà eu lieu, le rétablissement est préconisé.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

Sur les bâtiments à conserver, les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.

Sur les bâtiments à conserver, le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé au rez-de-chaussée. Elles maintiendront un trumeau maçonné d'au moins 0,6m à compter de chaque limite latérale de la façade, entendu ici comme unité architecturale même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.

La création de vitrines par suppression des allèges des fenêtres est interdite.

Les percements du rez-de-chaussée ne dépasseront pas 40% du linéaire.

La hauteur des seuils des portes sera d'au moins 15 cm au-dessus du plafond de la chaussée.

Les fermetures du rez-de-chaussée sur le domaine public ouvriront sans saillie sur ledit domaine.

Les saillies, auvents et marquises ainsi que les présentoirs et autres accessoires de commerce seront conformes au règlement de voirie.

Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.

Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. Les aménagements devront dégager les piédroits, et chambranles des baies et la pierre ou l'enduit des trumeaux seront restaurés.

Les menuiseries seront en bois ou acier ou en aluminium laqué.

Les grilles de protection seront intérieures.

Les bannes seront en toile, repliables, implantées sous linteaux et entre jambages et seront de couleur unie.

Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 15cm au niveau du sol et elle pourra atteindre 40 cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.

Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites. Elles peuvent être autorisées sur les espaces privés à condition qu'elles soient situées sur les emprises constructibles et qu'elles soient réalisées en matériaux traditionnels.

- Toitures et couvertures

✓ Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite, ou en tuiles dites de Marseille, ou en zinc lorsque l'immeuble a été construit avec ce matériau.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur ocre nuancée et non "vieillies". Les couvertures "mouchetées" sont interdites.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord en rive et à l'égout et les tuiles de courant seront débordantes.

L'emploi de plaques de support des tuiles, rigides, est interdit. Les plaques souples sont autorisées sous les tuiles de courant et de couvert.

Les "casquettes" en béton seront supprimées.

La surélévation en surcroît peut être autorisée.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués et, éventuellement restitués.

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuile.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou contre-plaqué sont proscrits.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée,

Les gouttières ne passeront pas devant les lucarnes.

✓ Souches de cheminées et ventilation

Les souches anciennes seront restaurées.

Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.

Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie enduite.

Les prolongateurs sont interdits.

La ventilation des combles sera assurée par des tuiles châtières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

✓ Lucarnes et verrières

Les chiens assis, dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture et les "skydome" sont interdits.

Les lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

■ Immeubles non protégés

Les interventions sur les immeubles non protégés devront viser à intégrer les constructions dans l'environnement architectural ancien. A cet effet elles seront pour autant que techniquement possible, conformes aux prescriptions établies pour les immeubles à conserver ou les immeubles nouveaux du présent règlement.

En cas de construction partielle ou totale concernant les immeubles non protégés, les dispositions qui s'appliquent sont celles des immeubles nouveaux.

- Immeubles nouveaux

- Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés. Les façades doivent être composées avec le plus grand soin dans le respect du plan des élévations rue (voir annexes). Le jeu des pleins et des vides doit par son équilibre et la justesse des proportions contribuer à une bonne insertion de la façade à son environnement.

Le respect de la composition des façades riveraines s'impose pour tous les étages de l'immeuble à réaliser.

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et brique sont recommandées et peuvent être imposées. La pierre, le bois et les briques employés seront soumis pour accord.

Lors du complément ou de l'extension d'édifices anciens à conserver, la pierre, le bois et les briques employés seront de même nature que celles de l'édifice originel.

Les maçonneries nouvelles peuvent être conçues avec des matériaux contemporains : béton banché dans une teinte et matière appropriées, ossature et vêtture métallique (acier, zinc, cuivre, aluminium, etc...), produit verrier, structure et bardage bois. Tous matériaux avec effet réfléchissant ou miroir est interdit.

Article U1c/12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ou une place par tranche de cent mètres carrés de surface de plancher.

- pour les établissements et à partir de 60m².

- Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- Commerces, entrepôts, artisanats et services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par lit et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

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

Modalité d'application :

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Lorsque le projet prévoit la démolition ou l'aménagement de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous.

$$NP = N1 - N2$$

NP = nombre de places de stationnement à créer,

N1 = nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus,

N2 = Nombre de places de stationnement.

Calculé pour la construction avant travaux, en appliquant les règles ci-dessus.

Le résultat obtenu par application du présent article sera arrondi par défaut à l'unité près.

Article U1c/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

■ Espaces libres à conserver

- Rues et places

Les rues, places et passages seront revêtus de pavés, dalles de pierre, galets ou concassés et leur profil, revêtement et équipement feront l'objet de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Aucune traversée aérienne de fils et aucune potence ou console ne sont autorisés.

- Passages

Les passages à rétablir ou à créer sont figurés au plan par une succession de cercles évidés. Leur revêtement sera défini en fonction du lieu.

- Cours et jardins

L'aménagement des cours, jardins et espaces situés en terrasse, est soumis à autorisation.

Les cours et jardins publics et privés peuvent être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée sur la même unité foncière.

En limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. La hauteur et la forme des clôtures seront définies en fonction du lieu de l'architecture de l'édifice et de l'environnement.

La construction de piscines découvertes est interdite.

Les jardins seront plantés à raison d'au moins un arbre par 50 m².

Les puits, tonnelles, pavages, perrons anciens situés dans les cours et jardins seront maintenus et restaurés. Le maintien et la restauration des pavages anciens peuvent être imposés.

Les matériaux interdits sont : les enrobés, les pavés et les carreaux de ciment dits pavés autobloquants, les chapes de ciment lissées, les bétons dits lavés, les carreaux vernissés, les éclats de pierre en " opus incertum " les marbres, travertins, les pierres étrangères à la région et les revêtements plastiques.

Article U1c/14 – Coefficient d’occupation des sols

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U1c/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U1c/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ANNEXE :

Plan des dispositions architecturales

LA ZONE U1F (FAUBOURGS)

Caractère de la zone :

Le caractère de la zone est celui d'un quartier de faubourg proche du centre. Les fonctions urbaines prédominantes sont l'habitat, les services et le commerce.

Article U1f/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article U1f/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions ou extensions à usage commercial ou l'aménagement d'un local à usage commercial à condition que la surface de plancher soit inférieure à 1250 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition :
 - que la surface de plancher soit inférieure à 100 m² ;
 - que l'entrepôt soit attenant à une construction destinée au commerce ou un équipement public.

- Les constructions en sous-sol sont admises sous les emprises constructibles et libres de la parcelle, sous réserve que ces espaces ne soient pas portés à conserver au plan conformément aux dispositions de l'article 13 du présent règlement après autorisation du Service Régional d'Archéologie.

Article U1f/3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les accès et porches anciens des immeubles à conserver sont agréés comme accès.

Un seul accès carrossable est autorisé par parcelle et par voie.

Dans les bâtiments protégés ou à conserver, la création d'accès carrossables est interdite hormis pour :

- Les accès obstrués de l'architecture originelle de l'édifice qui peuvent être rouverts.
- Les accès pouvant être créés en conformité avec le caractère architectural de l'édifice.

Tout accès carrossable sera doté d'un portail dont les caractéristiques sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Le profil, revêtement et équipement des accès carrossables ou piétons publiques ou privés à créer, à modifier ou à aménager feront l'objet d'une autorisation.

Article U1f/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Eau

Toute construction ou installation, nécessitant la desserte en eau, sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions de la Commune de Carcassonne.

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordée au réseau public d'assainissement des eaux conformément aux dispositions de la Commune de Carcassonne.

Les rejets d'eaux industriels sont soumis au régime de l'instruction du 6.6.1953 du Ministère de l'Industrie.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation sera raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales conformément aux dispositions de la Commune de Carcassonne

- Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Article U1f/5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U1f/6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- Définition :

L'implantation des constructions est définie par l'élévation du nu extérieur de la façade mesurée au-dessus du soubassement.

Les murs de clôture sont considérés comme façade lorsqu'ils sont prévus par le présent règlement et aux conditions fixées par lui.

Les constructions ou parties de constructions autorisées donnant sur les voies, emprises publiques ou limites d'implantation obligatoire seront édifiées pour la totalité de leur élévation en limite de ces voies et emprises publiques ou en limite des emprises constructibles lorsque celles-ci donnent sur une voie ou emprise publique ou le long des limites d'implantation obligatoire.

Lorsque le terrain est bordé par deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors la construction sera implantée en limite de l'une, au moins, de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur en maçonnerie d'une hauteur d'au moins 2 m ou d'un mur-bahut en maçonnerie de pierre surmonté d'une grille totalisant au moins 2m de hauteur.

Lorsque les immeubles limitrophes comportent des baies, alors pourra être accordée une adaptation mineure prévue au présent règlement.

Ne respectent pas les règles ci-dessus :

- Les bâtiments existants à conserver.
- Les bâtiments existants qui enjambent des voies ou emprises publiques.
- Les constructions nouvelles destinées à remplacer à l'identique des bâtiments à conserver, auquel cas celles-ci peuvent être réédifiées suivant les implantations du bâtiment remplacé. Si ces constructions nouvelles ne respectent pas l'implantation ancienne, elles sont alors soumises à la règle générale.
- Les saillies (encorbellements, corniches, auvents, marquises, oriels et balcons) conformes aux dispositions du présent règlement sont soumises à autorisation de voirie.
- Les modifications dues à des découvertes archéologiques.

En dehors des parcelles concernées par les planches patrimoniales et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres implantations pourront être accordées.

Article U1f/7 : Implantation des constructifs par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit en limite d'emprise constructible ou en limite de bâtiment existants.

Ne respectent pas la règle ci-dessus :

- Les bâtiments existants à conserver.
- Les constructions nouvelles remplaçant une construction protégée réédifiée selon les anciennes dispositions.
- Les modifications dues à des découvertes archéologiques.

Ne sont pas soumis à cette règle les cas de servitude de cour commune ou de droits de vue institués par voie conventionnelle ou judiciaire entre les propriétaires.

En façade des voies et emprises publiques, les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ou d'une limite d'emprise constructible ou d'une limite de bâtiment existant à l'autre et ce pour la totalité des niveaux.

Lorsque le terrain présente un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur à 20 m, les constructions peuvent être accolées à l'une des deux limites séparatives ou pour partie, à chacune d'elles. Un mur en maçonnerie d'une hauteur d'au moins 2m ou un mur-bahut en maçonnerie de pierres surmonté d'une grille totalisant au moins 2m de hauteur complètera l'ordre continu.

Lorsque les limites d'emprises constructibles ne sont pas définies par les planches patrimoniales ou autres, d'autres implantations sont possibles, sous réserve l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article U1f/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non adossées, sera ménagée une distance d'au moins 1,90 m.

Article U1f/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U1f/10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée en tout point entre le sol extérieur après aménagement et l'égout du toit. La hauteur autorisée pour les bâtiments portés à conserver est celle actuelle diminuée des surélévations et constructions en surcroît altérant la qualité architecturale de l'édifice. Sauf indication prévue par le plan, aucune surélévation des bâtiments portés à conserver n'est autorisée sinon dans le sens d'une restitution de leur architecture originelle. Toutefois, des surélévations partielles en surcroît peuvent être autorisées.

La hauteur des constructions nouvelles devra répondre à celle des constructions environnantes.

A défaut de référence immédiate, dans le cas d'un terrain nu, la hauteur maximale à l'égout des constructions nouvelles est de 5 mètres (R+1).

Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches, tourelles, tours abritant des escaliers, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Une tolérance de dépassement de 1 m maximum des hauteurs autorisées peut être acceptée lorsque les hauteurs prévues ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égout des toits ou d'articuler l'ordonnement de l'architecture de la construction concernée avec celle qui la jouxte.

Article U1f/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Immeubles à conserver

- Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.

Lors des restaurations ou compléments des édifices à conserver, la pierre employée sera de même nature que celle de l'édifice originel.

Les pans de bois seront apparents ou crépis selon leur destination initiale, assemblage et état. Les nouveaux pans de bois seront massifs et leur assemblage sera défini avec précision et soumis pour accord.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, ...) ne sera employé à nu.

Les bardages plastiques, les plaques plastiques, "la frisette", les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.

Les maçonneries enduites et maçonneries de pierre apparente des murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier.

La pierre de blocage sera rejointoyée ou enduite selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

Les mortiers de rejointoiement seront de la teinte de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de pierre.

Le hourdage des pans de bois sera enduit à fleur de bois.

La texture des enduits sera soumise pour accord.

Une seule teinte d'enduit ou de mortier de rejointoiement est autorisée par bâtiment.

La coloration des enduits sera obtenue par les agrégats et sables seulement.

La peinture des crépis au ciment existants peut être autorisée au titre de l'entretien.

Les badigeons sont autorisés, la peinture appliquée sur les maçonneries de pierre ou crépis à la chaux est interdite.

- Incrustations, ragréages, placages et emmarchements

Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierres de même nature ayant une épaisseur d'au moins 18 cm.

Les bandeaux, encadrements et clés manquants seront remplacés ou complétés en pierre de même nature d'au moins 18cm d'épaisseur. Les éléments remplacés ou créés peuvent être seulement épannelés.

Toute sculpture sera soumise à autorisation.

Le placage de pierres peut être exceptionnellement autorisé pour les seuls encadrements des baies existantes. Les pierres auront au moins 8cm d'épaisseur. Les retours seront moulurés ou en feuillure afin d'effacer les raccords.

Les perrons et emmarchements en pierre existants seront maintenus et les nouveaux seront en pierre (indice minimal 10).

Les ragréages de pierre ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue (fissure, cavités). Ils seront réalisés en pierre reconstituée sur le chantier avec de la poudre de la même pierre, à l'exclusion de toute résine d'imitation.

- Jointoiements, crépis, enduits et badigeons

Le curage des joints anciens n'épaufrera pas les arêtes et les angles.

Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.

Les joints de pierres de taille appareillés seront à fleur, arasés au nu du parement.

Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits sauf dans les restaurations éclectiques.

Les joints des pierres de blocage seront arasés ou " à pierre vue".

Le rejointoiement des briques existantes sera fait soit au nu du parement, soit légèrement en creux et la teinte des mortiers sera neutre pour ne pas estomper la modénature de la brique.

L'utilisation des baguettes d'angle est proscrite.

La couche de finition des enduits affleurerà les parties destinées à rester apparentes ; les sur-épaisseurs d'enduit sont proscrites.

La finition des enduits sera finement talochée puis lavée ou essuyée selon l'architecture de l'édifice. Les enduits et crépis seront liés à la chaux naturelle.

Les enduits " monocouche" sont interdits.

Les enduits " prêts à l'emploi " à base de chaux supérieure à 50% peuvent être autorisés. Leur finition sera talochée fine. Les sous-enduits au ciment pur sont proscrits, hormis les sous enduits "bâtards ", le liant étant la chaux naturelle, le ciment représentant moins de 25% du poids.

- Décors et modénature

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.

Toute sculpture nouvelle sera soumise pour accord.

- Baies

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).

En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en "traces" ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Tout entrelacement ou faux-plafond sera arrêté à au moins 1,20 m en retrait du nu intérieur du mur et aucune baie ne sera partiellement obstruée.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées auront des proportions et formes correspondant aux baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Les baies créées au rez-de-chaussée (portes, portails, fenêtres, baies commerciales) suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes.

- Balcons

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

La suppression de balcons récents peut être imposée.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics, à l'exception des balcons d'ornement.

- Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc.) seront maintenues et restaurées.

Elles seront nettoyées au décapant ; leur sablage est interdit, hormis pour le décalaminage de la fonte qui peut être obtenu par sablage doux.

Seules pourront être déposées les parties des ferronneries ne correspondant pas au style architectural qu'il a été convenu de privilégier sur l'édifice.

En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens. La fonte d'aluminium peut être autorisée pour le remplacement des éléments en fonte d'acier.

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord.

- Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux des portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries anciennes seront nettoyées au décapant neutralisé ; leur sablage est interdit.
Les éléments de quincaillerie ou serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.

Les menuiseries nouvelles seront en bois. Peuvent être admises les menuiseries en acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, et galeries d'attique. Les menuiseries constituées d'autres matériaux ne sont pas autorisées.

Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement admis en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.

Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau selon les dispositions originelles de l'édifice.

Seules les fenêtres ouvrant à la française sont admises pour les baies principales.

Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés sur le vitrage sont interdits.

Les volets basculants ou roulants extérieurs sont interdits, hormis pour les constructions édifiées depuis la fin du 19^{ème} siècle qui en comportent et, auquel cas, seront prévus des lambrequins.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

La pose de contrevents peut être autorisée en fonction de l'architecture de l'édifice ; ils seront pleins, à larges planches d'au moins 14cm, à joint vif et à traverses ou cadre, battants ou comportant une seule articulation, ou métalliques repliables en tableau pour les seuls édifices érigés depuis la fin du XIX^o siècle.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.

Les grains de riz, grains d'orge et chanfreins sont proscrits.

Les menuiseries seront peintes. Le vitrage en miroir est interdit.

- Traces et vestiges anciens

Les traces et vestiges anciens seront marqués selon leur insertion dans l'aspect de l'édifice.

Les anciennes baies bouchées seront marquées par l'affouillement des maçonneries sur au moins 10 cm.

Il peut être exigé de compléter des vestiges anciens pour restituer leur lisibilité.

- Clôtures et portails

Les clôtures anciennes, portées au plan comme étant à conserver, seront maintenues et restaurées.

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier, arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage métallique comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2 m.

Les vantaux des portails y compris d'accès aux garages pratiqués dans les murs de clôture seront pleins, à larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif sans grain d'orge ou grain de riz ou en barreaudage métallique lorsqu'ils donnent sur un espace libre et selon la forme de la clôture.

Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

- Branchements et évacuations

Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.

Les coffrets de branchement, coupure et détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.

Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles au service EDF-GDF.

L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif de collecte des eaux dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou cuivre peut être autorisée.

Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne seront en aucun cas appliqués sur les façades.

Lors des travaux de restauration, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés tels que conduits et canalisations ainsi que leurs supports seront déposés.

- Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur des balcons.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies ancienne est recommandée et peut être imposée.

Le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé au rez-de-chaussée. Elles maintiendront un trumeau maçonné d'au moins 0,6 m à compter de chaque limite latérale de la façade, entendu ici comme unité architecturale même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.

La création de vitrines par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée peut être autorisée.

Les percements du rez-de-chaussée ne dépasseront pas 60% du linéaire de la façade hormis lors de percements originels présentant une ouverture supérieure.

Les fermetures du rez-de-chaussée sur le domaine public ouvriront sans saillie sur ledit domaine.

Les saillies, auvents et marquises ainsi que les présentoirs et autres accessoires de commerce seront conformes au règlement de voirie.

Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.

Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. Les aménagements devront dégager les piédroits, et chambranles des baies et la pierre ou l'enduit des trumeaux seront restaurés.

Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.

Les grilles de protection seront intérieures.

Les bannes seront en toile, repliables, implantées sous linteaux et entre jambages, et seront de couleur unie.

Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16 cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10 cm au-dessus et elle pourra atteindre 40 cm à l'entablement. Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.

Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites, sauf sur les boulevards et dans la mesure où elles ne sont pas situées sur les bâtiments à conserver et qu'elles aient obtenu les autorisations précaires et révocables accordées par la Ville de Carcassonne.

- Toitures et couvertures

o Couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%, ou en tuiles dites de Marseille ou en zinc lorsque l'immeuble a été conçu avec ces matériaux.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur ocre nuancée et non "vieillies". Les couvertures "mouchetées" sont interdites.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord en rive et à l'égout et les tuiles de courant seront débordantes.

L'emploi de plaques de support des tuiles, rigides, est interdit. Les plaques souples sont autorisées sous les tuiles de courant et de couvert.

Les "casquettes" en béton ou métalliques sont interdites et celles existantes seront supprimées, sauf en cas d'impossibilité technique si elles assurent la tenue de l'édifice.

La surélévation en surcroît peut être autorisée.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués et, éventuellement restitués.

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuile.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou contre-plaqué sont proscrits.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.

Les gouttières ne passeront pas devant les lucarnes.

Les couvertures en terrasse existantes feront l'objet d'une étude particulière.

o Souches de cheminées et ventilation

Les souches anciennes seront conservées et restaurées.

Les conduits et souches des édifices seront maintenus afin de permettre leur éventuelle utilisation.

Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.

Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie enduite.

Les prolongateurs sont interdits.

La ventilation des combles sera assurée par des tuiles châtières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

- Lucarnes et verrières

Les chiens assis et les "skydome" sont interdits.

Les lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leur dimension n'excède pas 1 m² par unité et qu'ils sont placés à la limite de la première moitié inférieure de la couverture, sauf dans le cas du désenfumage des cages d'escalier lorsque la réglementation de lutte contre l'incendie l'impose.

- Immeubles non protégés

Les interventions sur les immeubles non protégés devront viser à intégrer les constructions dans l'environnement architectural ancien. A cet effet elles seront, pour autant que techniquement possible, conformes aux prescriptions établies pour les immeubles à conserver ou les immeubles nouveaux du présent règlement.

- Immeubles nouveaux

Le caractère, composition et matériaux des constructions nouvelles seront définis en fonction de l'environnement afin de préserver l'unité du paysage urbain.

Le jeu des pleins et des vides doit par son équilibre et la justesse des proportions contribuer à une bonne insertion de la façade à son environnement.

Le respect de la composition des façades riveraines s'imposent pour tous les étages de l'immeuble à réaliser.

Les maçonneries nouvelles peuvent être conçues avec des matériaux contemporains : béton banché dans une teinte et matière appropriées, ossature et vêtture métallique (acier, zinc, cuivre, aluminium,...), produit verrier, structure et bardage bois.

Tous matériaux avec effet réfléchissant ou miroir sont interdits.

- Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et brique sont recommandées et peuvent être imposées. La pierre, le bois et les briques employés seront soumis pour accord.

Lors du complément ou de l'extension d'édifices anciens à conserver, la pierre, le bois et les briques employés seront de même nature que celles de l'édifice originel.

Pour les constructions nouvelles, les pierres utilisées seront soumises pour accord.

Les hourdages nouveaux seront enduits.

Les maçonneries qui ne sont pas en pierre seront enduites

Les constructions en ossature métallique ou en béton apparents ainsi que les "murs rideaux" peuvent être autorisées.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture traditionnelle sont interdits.

Les bardages de bois peuvent être autorisés à condition qu'ils soient formés de larges planches et qu'ils soient à joint vif sans grain de riz. La " frisette " est interdite.

Les coloris et texture des enduits ainsi que des peintures et badigeons seront conformes à la palette agréée et des échantillons des enduits et des crépis seront soumis pour accord.

La coloration des enduits à la chaux sera obtenue par les agrégats et sables seulement.

Les bois apparents seront traités au produit antiparasite incolore ou à l'huile de lin; leur teinture est interdite.

Les badigeons sont autorisés.

Les peintures murales "décoratives " sont interdites.

- Placages, soubassements et emmarchements

Le placage de pierre peut être autorisé dans la mesure où les pierres ont au moins 4cm d'épaisseur. Les retours seront moulurés ou en feuillure afin d'effacer les raccords de pierre.

Les bandeaux et clés en pierre auront au moins 15cm d'épaisseur. Ils peuvent être sculptés ou épannelés.

Les encadrements en pierre auront au moins 8cm d'épaisseur et auront un retour couvrant le tableau.

Les soubassements seront réalisés en pierre dure d'au moins 6cm d'épaisseur.

Les perrons et emmarchements seront en pierre (indice minimal 10).

- Jointoiements, crépis, enduits et badigeons

Les enduits au ciment sont autorisés lorsque la maçonnerie est en béton ou parpaings de ciment. Ces enduits seront finement talochés et éventuellement peints.

Le béton lisse de décoffrage ou lissé sans enduit de parement est admis. Il peut être brut, teinté ou peint.

Les mortiers de jointoiement des pierres seront liés à la chaux naturelle et de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.

Les joints des pierres de taille appareillés seront à fleur, arasés au nu du parement.

Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits.

Le jointoiement des pierres de blocage sera arasé ou à pierre vue.

La couche de finition des enduits affleurera les parties destinées à rester apparentes ; les sur-épaisseurs sont proscrites.

La dernière couche des enduits posés sur la pierre ou la brique sera liée à la chaux naturelle.

Lors des maçonneries de pierre et de brique, les sous-enduits au ciment pur sont proscrits, hormis les sous-enduits "bâtards ", le liant étant la chaux naturelle, le ciment représentant moins de 25% du poids.

- Décors et modénature

Les modénatures suivront les rythmes verticaux et horizontaux des édifices anciens.

- Baies

La forme des baies du rez-de-chaussée sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en covisibilité.

Les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les baies et galeries d'attique et les loggias.

Les appuis des baies seront soit en pierre avec saillie ou sans débord.

Les galeries en attique seront ouvertes, leur fermeture par encloisonnement ou vitrage étant en retrait d'au moins 1,20m derrière le nu intérieur de la façade.

Les encadrements seront soit en pierre soit en surcroît d'enduit.

- Balcons et oriels

La création de balcons et balconnets est soumise aux dispositions suivantes :

Balcons :

- . La saillie maximale est de 80 cm.
- . La hauteur libre sous encorbellement est de 4,30 m mesurée à l'aplomb.
- . Ils sont situés à au moins 60 cm de la limite latérale de la parcelle ou du bâtiment. Ils seront fractionnés afin de ne pas présenter de continuité sur les façades.

Balconnets :

- . Le seuil est en pierre ou métal et n'excède pas 16 cm de saillie.
- . Les oriels peuvent être autorisés.

- Ferronneries

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord. Les grilles de protection extérieures seront fixes ou repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux et elles seront constituées d'un barreaudage droit assemblé par des lisses.

Les stores seront intérieurs.

- Menuiseries

Les menuiseries seront en bois, en acier ou aluminium laqué en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau, hormis le cas de murs rideaux et structures métalliques.

Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés sur le vitrage sont interdits.

Les contrevents sont autorisés ; ils seront persiennés ou pleins à larges planches d'au moins 10 cm à joint vif et à traverses ou cadre et ils peuvent être battants ou comporter une seule articulation.

Les volet roulants comme les volets basculants ou "en accordéon" sont interdits.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant l'architecture de l'édifice. Ils seront constitués soit de larges planches d'au moins 10 cm à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans table, soit en métal peint ou laqué.

Les vantaux métalliques des fenêtres peuvent être autorisés.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical et les rideaux métalliques extérieurs sont proscrits.

Les grains de riz et grains d'orge sont proscrits.

Les menuiseries en bois seront peintes, les menuiseries métalliques seront laquées ou peintes.

Le vitrage en miroir est interdit.

- Clôtures et portails

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront en maçonnerie appareillée ou de blocage.

Elles seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier arrondis, ou par des carreaux de terre cuite non vernissés de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord, ou en maçonnerie de pierre formant un mur-bahut couronné d'un chaperon de pierre et surmonté d'un barreaudage métallique comportant des lisses. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 2m.

Les vantaux des portails y compris d'accès aux garages pratiqués dans les murs de clôture seront pleins, à larges planches d'au moins 10cm à joint vif sans grain d'orge ou grain de riz ou en plaques de métal pleines ou en barreaudage métallique lorsqu'ils donnent sur un espace libre et selon la forme de la clôture.

Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

- Branchements et évacuations

Le parcours des réseaux sera enterré ou encastré.

Les coffrets de branchement, coupure et détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.

Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles.

Les postes de transformation électriques seront souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis principaux. Ils seront alors en maçonnerie, dotés d'une porte en bois et couverts de tuiles.

L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne seront en aucun cas appliqués sur les façades.

- Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur des balcons.

La suppression au rez-de-chaussée des portes d'accès aux étages ainsi que d'escalier est interdite. Lorsque cette suppression a déjà eu lieu, leur rétablissement est imposé.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans l'ouverture des baies en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

La baie maintiendra un trumeau maçonné d'au moins 60 cm à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. Cette disposition ne s'applique pas lors de bâtiments à ossature métallique ou lors d'arcatures.

Les fermetures du rez-de-chaussée sur le domaine public ouvriront sans saillie sur ledit domaine.

Les saillies, auvents et marquises ainsi que les présentoirs et autres accessoires de commerce seront conformes au règlement de voirie.

Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.

Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie.

Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué.

Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.

Les grilles de protection extérieures des magasins devront être fixes ou repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constitués d'un barreaudage droit assemblés par des lisses.

Les bannes seront en toile repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et elles seront de couleur unie.

Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint, laqué et leur saillie sera de 16cm au niveau du sol jusqu'à l'allège, 10 cm au-dessus et elle pourra atteindre 40cm à l'entablement.

Les stores métalliques et les bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.

Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites sauf sur les boulevards et qu'elles aient obtenu les autorisations précaires et révocables accordées par la Ville de Carcassonne.

- Toitures et couvertures

o Couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%.

Les terrasses encaissées dans les couvertures à versants peuvent être autorisées. Elles n'excéderont pas un linéaire de 5 m de la couverture. Elles seront en retrait d'au moins 1 m par rapport aux rives sans garde-corps en surcroît et de 2 m par rapport aux croupes, faitage et limites séparatives latérales, elles seront revêtues de carreaux de terre cuite.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert, en cuivre, en bacs d'aciers laqués ou elles seront partiellement aménagées en terrasses encaissées accessibles.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur rouge nuancée et non "vieillies". Les couvertures "mouchetées" sont interdites.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord en rive et à l'égout et les tuiles de courant seront débordantes.

L'emploi de plaques de support rigides ou souples est autorisé sous les tuiles de courant et de couvert.

Les "casquettes" en béton sont interdites.

Les corniches seront en pierre, épannelées ou profilées.

Les génoises et corniches sont autorisées. Les génoises auront au moins 2 rangées de tuiles.

Les débords en saillant bois auront au moins 60 cm de saillie et les saillants en bois seront constitués d'un couchis de larges planches posées sur les chevrons d'au moins 10 x 14cm. Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou contre-plaqué sont proscrits.

Les garde-corps des couvertures en terrasse seront pleins.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et les descentes seront en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

La création de belvédères en surcroît peut être autorisée. Ils seront ouverts et, s'ils sont fermés, le seront à au moins 1,2 m en retrait du nu intérieur du mur.

o Souches de cheminées et ventilation

Les souches seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles ou elles seront droites sans chaperon débordant

Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés à nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits.

Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie enduite.

Les prolongateurs sont proscrits.

La ventilation des combles peut être assurée par des tuiles chatières en terre cuite ou métalliques lors des couvertures en métal.

- Lucarnes et verrières

Les chiens assis et "skydome" sont interdits.

Les lucarnes, tabatières, verrières et dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisés.

Article U1f/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ou une place par tranche de cent mètres carrés de surface de plancher.
- pour les établissements et à partir de 60m².
 - Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.
 - Commerces, entrepôts, artisanats et services : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de vente ou utile.
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par lit et 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant
 - Autres établissements : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalité d'application :

Les zones de manœuvre doivent être indépendante des voies publiques.

Lorsque le projet prévoit la démolition ou l'aménagement de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous.

$$NP = N1 - N2$$

NP = nombre de places de stationnement à créer,

N1 = nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus,

N2 = Nombre de places de stationnement.

Calculé pour la construction avant travaux, en appliquant les règles ci-dessus.

Le résultat obtenu par application du présent article sera arrondi par défaut à l'unité près.

Article U1f/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Tous travaux concernant les espaces non bâtis protégés par la législation sur les monuments historiques seront définis par le ministre chargé des monuments historiques.

- Espaces boisés classées

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Espaces libres à conserver

- Rues et places

Les rues, places et passages seront revêtus de pavés, dalles de pierre, galets ou concassés et leur profil, revêtement et équipement feront l'objet de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Aucune traversée aérienne de fils de distribution électrique et aucune potence ou console n'est autorisée.

Les matériaux recommandés pour les revêtements des rues et places publiques sont: les dalles ou pavés de pierre, les galets, le gravillon, la terre stabilisée, les bétons de concassé, griffés ou cloutés de gravillons ou galets.

Les matériaux interdits sont : les pavés et carreaux de ciment, les chapes de ciment lissées, les bétons dits lavés, les carreaux vernissés, les éclats de pierre en "opus incertum" les marbres, traversins, les pierres inadaptées au paysage et les revêtements plastiques.

- Cours et jardins

L'aménagement des cours, jardins et espaces situés en terrasse est soumis à autorisation.

Dans les espaces libres à conserver, il est interdit d'effectuer des aménagements autres que végétaux dans au moins 50% de la surface des jardins. Les cours devront être ou rester revêtues exclusivement de dalles de pierre, pavés, galets, concassés ou terre cuite non vernissée.

Les cours et jardins publics et privés peuvent être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée sur la même unité foncière.

Les jardins seront plantés à raison d'au moins un arbre par 50m².

Les puits, tonnelles, pavages et perrons anciens situés dans les cours et jardins seront maintenus et restaurés.

ARTICLE U1f/14 : Coefficient d'occupation des sols

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ANNEXE I :

Liste des immeubles protégés

ANNEXE II :

Plan des emprises et hauteurs autorisées

LA ZONE U2

Caractère de la zone :

La zone U2 englobe tout le tissu urbain dense en continuité des quartiers historiques, aux constructions en majorité anciennes, compris à l'extérieur des boulevards ainsi que l'ensemble des parcelles adjacentes à l'Avenue du Président Franklin Roosevelt.

Elle a un caractère d'habitat et de services dans laquelle les bâtiments sont et devraient être construits en majorité à l'alignement et en ordre continu.

Tout comme la zone U1, la centralité de ce secteur doit être maintenue voire renforcée.

La zone U2 est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza

Division de la zone :

La zone comprend 5 secteurs :

- Secteur U2a : quartier du Palais, où l'objectif est de préserver les façades ordonnées sur rues, les jardins et patios caractéristiques de ce secteur;
- Secteur U2b : quartier des Capucins, où l'objectif est de préserver les cœurs d'îlots ;
- Secteur U2c : quartier Pasteur, où l'objectif est de conserver le caractère aéré du quartier (composé notamment par des maisons ou collectifs offrant un jardin d'accueil ouvert sur perron typique) ;
- Secteur U2e : secteur d'entrée de ville où l'objectif est de favoriser l'implantation en alignement sur voie pour redonner une image urbaine à l'Avenue du Président Franklin Roosevelt ;
- Secteur U2h : secteur correspondant aux cœurs anciens des hameaux, où l'objectif est de préserver les qualités constitutives des cœurs de hameaux.

Article U2/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, aux exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article U2/2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article U2/2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions ou extensions à usage commercial ou l'aménagement d'un local à usage commercial à condition que la surface de plancher soit inférieure à 2000m².
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition :
 - que la surface de plancher soit inférieure à 300 m² ;
 - que l'entrepôt soit justifié par le fonctionnement urbain et par la nécessité d'une activité existante.
- Les constructions destinées à l'artisanat, et la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables ;
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

Article U2/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Voirie

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U2/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents, dans les fossés, cours d'eau ou réseau pluvial est interdite, sauf dans le cas de l'existence d'un réseau pluvial unitaire.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent en permanence, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront pas admises sauf pour le pétitionnaire à réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur son terrain, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services de la Commune.

3- Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U2/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U2/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

A- Règles Générales :

Constructions nouvelles

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux excepté le dernier à l'alignement des voies ou à toute limite qui s'y substitue sauf dispositions contraires indiquées aux paragraphes 4, 5 et 6 du présent article.

Le reculement du dernier étage de toute construction ne pourra en aucun cas excéder le tiers de la profondeur de la construction.

Sur l'allée d'Iéna, l'avenue Franklin Roosevelt et la rue Antoine Marty les constructions doivent être implantées à l'alignement jusqu'à R+3 minimum.

B- Exceptions

1- Des implantations autres sont autorisées :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble de parcelles représentant soit la totalité d'un alignement sur rue, soit une surface d'au moins deux mille mètres carrés. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieur à 5m.
- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état différemment implantée de même type et de même volume.

2- Dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie sont admis les balcons d'étage sur une profondeur maximale de 1,20m.

3- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas réglementées.

Article U2/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Règles Générales :

A. Marges de fond de parcelle

La construction de bâtiments jouxtant la limite de fond de parcelle opposée à l'alignement est autorisée.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction à ladite limite doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point sans être inférieure à 4m.

B. Marges latérales

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sauf cas particuliers visés ci-dessous :

Des implantations en retrait par rapport à l'une des limites latérales sont autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière d'au moins 20m de façade sur rue. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point sans pouvoir être inférieure à 4m.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou que la parcelle fait plus de 2 000m². Dans ce cas, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative doit être supérieure ou égale de la hauteur de ce point sans être inférieure à 4m.
- Lorsque la façade sur rue est édifiée d'une limite latérale à l'autre la partie arrière de la construction pourra présenter un retrait par rapport aux limites latérales. Dans ce cas, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point sans être inférieure à 4m.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

3- Des reculs autres, par rapport aux berges et/ou à l'axe des ruisseaux et fossés sont indiqués dans le règlement du PPRI approuvé.

4- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives de propriété ne sont pas réglementées.

Article U2/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions sur une même propriété.

Toutefois, et notamment pour les habitations, le demandeur devra étudier finement les implantations afin de préserver les vues, l'intimité et l'ensoleillement de chacune des constructions. Dans le cas contraire, une distance minimale au moins égale à la plus grande hauteur des façades se faisant vis à vis pourra être imposée.

Article U2/9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementée

Article U2/10 : Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures sont définies dans les dispositions générales

Dans les secteurs U2a, U2b, U2c :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur U2e ainsi qu'en façade de la rue Antoine Marty :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.

Dans le secteurs U2h :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Règle d'ensoleillement :

Dans le but de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines, le pétitionnaire devra apporter la preuve que les constructions de hauteur totale supérieure à 8,50m doivent s'inscrire dans un angle de 35° dans les directions Nord/Est, Nord et Nord/Ouest.

Le sommet de cet angle étant pris par rapport aux limites séparatives et à l'alignement opposé de la voie au niveau du terrain naturel.

Toutefois, l'altitude dudit sommet pourra être celle du terrain naturel situé à 5m en arrière de l'alignement opposé de la voie lorsqu'il existe un bâtiment implanté en retrait de la voirie ou dans le cas d'un terrain nu.

Article U2/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Bâtiment existant :

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits de type chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.

Article U2/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement ou 1 place par tranche de cent mètres carrés de surface de plancher.

Pour les établissements et à partir de 60m² :

a) bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher.

b) commerces - entrepôts - artisanats et services : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

c) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant

d) Foyers/ logements : 1 place de stationnement pour 3 logements

e) autres établissements : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. L'établissement devra réaliser un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins liés à son activité.

Article U2/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U2/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U2/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U2/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U3

Caractère de la zone :

C'est une zone dans laquelle le parcellaire, souvent étroit, s'est urbanisé quelquefois à l'alignement, mais principalement en retrait, laissant des espaces libres importants (jardins).
C'est une zone à dominante résidentielle comprenant également du commerce et des services.

Division de la zone :

La zone comprend 4 secteurs :

Secteur U3 : Quartiers de la ville correspondants à l'extension urbaine des années 1970 à 2000.

Secteur U3a : Plateau Paul Lacombe, en covisibilité avec la Cité et dont les hauteurs doivent être limitées.

Secteur U3RU : Quartiers d'habitat collectif (la Conte, Ozanam, St Jacques le Viguier, Cité Fleming, Le Méridien, Albignac) faisant l'objet ou ayant vocation à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain (PRU) et dont les hauteurs ne doivent pas être contraignantes.

Secteur U3h : Extensions urbaines des hameaux.

Article U3/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article U3/2 ;
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article U3/2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article U3/2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article U3/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 1250 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables ;
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Article U3/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U3/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1-Eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite, sauf dans le cas d'un réseau unitaire.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les raccordements aux réseaux devront être réalisés à l'aide de canalisations étanches d'un diamètre minimum de 150mm, avec une pente uniforme supérieure ou égale à 1cm par mètre. En outre, le point d'écoulement le plus bas de tout appareil raccordé au réseau collectif devra être situé à une altitude supérieure d'au moins 0,30m à celle de la chaussée à la verticale du point de raccordement du réseau particulier au réseau collectif.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent en permanence l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront pas admises sauf pour le pétitionnaire à réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur son terrain, et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services de la Commune.

3- Electricité et divers

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U3/5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U3/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètre des voies et emprises publiques.

Cependant ce retrait pourra être inférieur à trois mètres :

- lorsque la construction s'aligne sur une ou plusieurs constructions existantes sur des fonds voisins, de même type et de même volume, en bon état et convenablement implantées.

- si le parti architectural ou l'adaptation au site le justifie. A ce titre le pétitionnaire pourra être invité à mettre en avant le parti architectural particulier qu'il propose. Il pourra ainsi lors du dépôt de son permis de construire fournir un dossier spécifique permettant d'explicitier ses choix. Ce dossier spécifique pourra contenir par exemple :

- o une note descriptive du projet (principes architecturaux, surface de plancher, emprise au sol, étude d'ensoleillement sur les constructions voisines, principe d'implantations, de densité) ;

- o une note de synthèse mettant en avant l'intégration de son projet au regard des caractéristiques de l'environnement urbain et/ou rural proche et lointain (étude de cônes de vue, de co-visibilité...);

2- Dans les bandes de retrait définies ci-avant sont admis les balcons d'étage sur une profondeur maximale de un mètre vingt.

3- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

4- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas réglementées.

5- En bordure des voies suivantes :

- Avenue Général Leclerc ;
- Route Minervoise ;
- A l'Ouest de l'Avenue Achille Mir ;
- A l'Ouest de la rue d'Isly.

Compte tenu de l'implantation des constructions existantes, les constructions devront être implantées à l'alignement de l'emprise de la voie.

Article U3/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point de celles-ci une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale à trois mètres.

Toutefois, cette marge d'isolement pourra être nulle en fonction de l'environnement existant, de la configuration des lieux si le parti architectural ou l'adaptation au site le justifie. A ce titre, le pétitionnaire pourra être invité à mettre en avant le parti architectural particulier qu'il propose. Il pourra ainsi lors du dépôt de son permis de construire fournir un dossier spécifique permettant d'explicitier ses choix. Ce dossier spécifique pourra contenir par exemple :

- o une note descriptive du projet (principes architecturaux, surface de plancher, emprise au sol, étude d'ensoleillement sur les constructions voisines, principe d'implantations, de densité) ;
- o une note de synthèse mettant en avant l'intégration de son projet au regard des caractéristiques de l'environnement urbain et/ou rural proche et lointain (étude de cônes de vue, de co-visibilité...).

Des constructions contiguës à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives sur une longueur maximale de 15m et une hauteur totale de 3,50m. Dans le cas d'un mur pignon avec lignes de pentes sur la limite, la hauteur pourra atteindre au faitage 4,25m.

Une construction annexe non contiguë à la construction principale, de moins de 40m² peut être implantée en limite de fond de parcelle ou sur une marge latérale si sa hauteur n'excède pas 3,50m et la longueur de façade n'excède pas 7 m sur au moins une des limites. Dans le cas d'un mur pignon avec lignes de pentes sur la limite, la hauteur pourra atteindre au faitage 4,25m.

Les constructions édifiées en limites séparatives pourront présenter une hauteur supérieure à 3,50m dans le cas où elles s'appuient sur une construction existante, régulièrement implantée, en bon état, de même type et de même volume, sur le fond voisin.

2- De plus, pour l'édification de constructions dont la hauteur totale hors tout est supérieure à huit mètres cinquante et dans le but de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines, le pétitionnaire devra apporter la preuve que la condition exprimée ci-dessous est vérifiée:

La partie des constructions de hauteur totale hors tout supérieure à huit mètres cinquante doivent être édifiées en respectant en tout point de celles-ci par rapport aux limites séparatives, dans chacune des directions Nord-Est, Nord et Nord-Ouest une distance au moins égale à 1,43 la hauteur de ce point (inscription de la construction dans un angle de 35° au-dessus du plan horizontal). Le sommet de cet angle étant pris sur la limite séparative au niveau du terrain naturel. Toutefois, l'altitude dudit sommet pourra être celle du terrain naturel situé à cinq mètres en arrière de la limite séparative dans la direction considérée, si cette disposition est plus avantageuse pour le constructeur.

3- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

4- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U3/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions sur une même propriété.

Toutefois, et notamment pour les habitations, le demandeur devra étudier finement les implantations afin de préserver les vues, l'intimité et l'ensoleillement de chacune des constructions. Dans le cas contraire, une distance minimale au moins égale à la plus grande hauteur des façades se faisant vis à vis pourra être imposée.

Article U3/9 : Emprise au sol des constructions

En zone U3 : L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière

En zone U3 a : L'emprise au sol maximale est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière

En zone U3h : L'emprise au sol maximale est fixée à 55% de la superficie de l'unité foncière

En zone U3RU : L'emprise au sol maximale est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U3/10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

En zone U3 : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,5m

En zone U3a : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m

En zone U3h : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m.

En zone U3RU : Non réglementé.

Règle d'ensoleillement :

Dans le but de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines, le pétitionnaire devra apporter la preuve que les constructions de hauteur totale supérieure à 8,50 mètres doivent s'inscrire dans un angle de 35° dans les directions Nord/Est, Nord et Nord/Ouest.

Le sommet de cet angle étant pris par rapport aux limites séparatives et à l'alignement opposé de la voie au niveau du terrain naturel.

Toutefois, l'altitude dudit sommet pourra être celle du terrain naturel situé à 5 mètres en arrière de l'alignement opposé de la voie lorsqu'il existe un bâtiment implanté en retrait de la voirie ou dans le cas d'un terrain nu.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U3/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U3/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 70 m ² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place par logement Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m ² , 1 place visiteur pour 250 m ² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux /Commerces/ Artisanat/ entrepôts /Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : $110/50 = 2,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : $140/50 = 2,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

Article U3/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Dans l'ensemble de la zone, une superficie de pleine terre de 10% de l'unité foncière est requise pour chaque parcelle.

En U3h :

Une superficie de pleine terre de 10% de l'unité foncière est requise pour chaque parcelle.

Une superficie de pleine terre de 30% de l'unité foncière est requise pour chaque parcelle supérieure à 500m².

En U3RU :

Des espaces de pleine terre d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière devront être réservés.

Article U3/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U3/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U3/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U4

Caractère de la zone :

La zone U4 correspond aux extensions résidentielles de la ville composées de maisons individuelles disposées sur des parcelles relativement importantes.

Division de la zone :

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- **Secteur U4** : Cette zone se situe en frange de quartiers urbains denses, de construction traditionnelle. Elle présente un intérêt paysager certain et/ou une topographie de terrain difficile.
- **Secteur U4a** : Cette zone doit répondre à la fois à des contraintes paysagères, sécuritaires, mais aussi de desserte en terme de réseaux :
 - Elle correspond à la zone la plus fragile en frange des secteurs naturels et boisés ;
 - La desserte de l'égout public n'y est qu'en partie réalisée ;
 - La proximité avec la canalisation de gaz sur le massif de la Cavayère ne permet pas la sur densification de la zone pour des raisons sécuritaires ;

Article U4/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article U4/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

Article U4/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2 - Caractéristiques des voies

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U4/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

a) Eaux usées

Les eaux ménagères et les effluents doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Lorsque le réseau existe, toute construction doit être raccordée sur celui-ci en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau collectant les eaux pluviales, le constructeur devra réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par la Commune.

3- Electricité et divers

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U4/5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U4/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- Dans le secteur U4 courant, les constructions pourront être implantées en respectant un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement des voies.

3- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

4- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas réglementées.

Article U4/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

Dans le secteur U4 courant, les constructions pourront être implantées en respectant un retrait minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Une construction annexe non contiguë à la construction principale, de moins de 40m² peut être implantée en limite de fond de parcelle ou sur une limite latérale si la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et que la longueur de façade n'excède pas 10 mètres sur au moins une des limites. Dans le cas d'un mur pignon avec lignes de pentes sur la limite, la hauteur pourra atteindre au faîtage 4,25 mètres

Les constructions édifiées en limites séparatives pourront présenter une hauteur supérieure à 3,50 mètres dans le cas où elles s'appuient sur une construction existante, régulièrement implantée, en bon état, de même type et de même volume.

Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées pour les équipements publics.

Article U4/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de règles de recul concernant les constructions sur une même propriété.

Toutefois, et notamment pour les habitations, le demandeur devra étudier finement les implantations afin de préserver les vues, l'intimité et l'ensoleillement de chacune des constructions. Dans le cas contraire, une distance minimale au moins égale à la plus grande hauteur des façades se faisant vis à vis pourra être imposée.

Article U4/9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 45% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur U4
- 15% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs U4a

Article U4/10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Article U4/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article U4/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place / 70 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place par logement

Modalités de réalisation des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : $110/50 = 2,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : $140/50 = 2,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

Article U4/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

En zone U4, des espaces de pleine terre d'au moins 30 % de la surface de l'unité foncière devront être réservés et paysagés.

En zone U4 a, des espaces de pleine terre d'au moins 50 % de la surface de l'unité foncière devront être réservés et paysagés

Article U4/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article U4/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U4/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U AEROPORT

Caractère de la zone :

Le secteur U Aéroport englobe l'ensemble des terrains réservés aux activités liées à l'aéroport de Salvaza.

Article UAEROPORT/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Tous types d'occupations ou utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Salvaza joint en annexe ;
- Tous types d'occupations ou utilisations du sols incompatibles avec l'activité aéroportuaire ;

Article UAEROPORT/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement des installations soumises à déclaration ou autorisation existantes lorsque les travaux n'entraînent pas d'aggravation dans leur classement ou qu'ils ont pour effet d'en diminuer les nuisances ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la zone après accord du gestionnaire de la plateforme aéroportuaire,
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions à usage de bureau et de commerce à condition d'être nécessaires et étroitement lié aux besoins de l'activité aéroportuaire ;

Article UAEROPORT/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Voirie

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article UAEROPORT/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

3- Eaux Pluviales

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

4- Electricité et divers

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article UAEROPORT/5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article UAEROPORT/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UAEROPORT/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum correspondant aux deux tiers de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, cette marge pourra être nulle lorsque le bâtiment est accolé à une construction située sur l'une des parcelles voisines, les dimensions des deux constructions, au droit de la limite séparative commune, étant sensiblement équivalentes.

D'autres implantations sont possibles pour les constructions indispensables au fonctionnement du service aérien.

Article UAEROPORT/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UAEROPORT/9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UAEROPORT/10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs seront déterminées en fonction des contraintes techniques de dégagement de la piste, et seront soumis par conséquent à l'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile et/ou des Bases Aériennes de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Article UAEROPORT/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article UAEROPORT/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou installation nouvelle devra s'accompagner de la création d'un nombre de places de stationnement déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et permettant d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Article UAEROPORT/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation ou le fonctionnement des constructions ou installations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces libres non revêtus devront être plantés lorsque cette disposition est compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation.

Article UAEROPORT/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article UAEROPORT/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UAEROPORT/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U EP

Caractère de la zone :

Le secteur UEp correspond à une zone à dominante d'équipements publics.

Article UEp/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exploitation agricole et forestière;
 - les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les types d'occupations ou d'utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Article UEp/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

2- L'aménagement des installations soumises à autorisation ou déclaration existantes, lorsque les travaux n'entraînent pas d'aggravation dans leur classement ou qu'ils ont pour effet d'en diminuer les nuisances.

Article UEp3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Voirie

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article UEp/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

3- Eaux Pluviales

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

4- Electricité et divers

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article UEp/5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article UEp/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UEp/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 3 mètres.

Article UEp/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UEp/9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UEp/10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UEp/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures/Enceintes : Pour les besoins spécifiques de certains équipements publics, tant en termes de sécurité que de fonctionnement, les hauteurs des clôtures et/ou enceintes ne sont pas réglementées.

Article UEp/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou installation nouvelle devra s'accompagner de la création d'un nombre de places de stationnement déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et permettant d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Article UEp/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Des espaces de pleine terre d'au moins 15 % de la surface de l'unité foncière devront être réservés et paysagés.

Article UEp/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article UEp/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UEp/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U SANTE

Caractère de la zone :

La zone U Santé est réservée aux installations hospitalières ou aux équipements à caractère médico-social, paramédical, d'enseignement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Article Usanté/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article Usanté/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à des installations hospitalières ou à des équipements à caractère médico-social, paramédical et d'enseignement ;
- Les constructions à usage d'habitation de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- Les constructions à usage de commerce, liées et nécessaires aux activités hospitalières et universitaires ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;

- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Article Usanté/3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article Usanté/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau et assainissement des eaux usées :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Pour les installations classées, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article Usanté/5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article Usanté/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article Usanté/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article Usanté/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Usanté/9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Usanté/10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Toutefois, pour des raisons de contraintes techniques liées à l'aérodrome de Salvaza, la hauteur des constructions pourra être limitée

Article Usanté/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article Usanté/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Des stationnements dédiés aux deux-roues doivent être créés en nombre suffisant. Ils seront déterminés en fonction de la capacité d'accueil de chaque établissement.

Article Usanté/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Article Usanté/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article Usanté/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Usanté/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U ECO

Caractère de la zone :

La zone U Eco englobe des terrains équipés à caractère dominant d'activités (industries, artisanats, commerces, services, ...). Il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil des activités de la commune à caractère économique et artisanal, avec les services et équipements nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone.

Division de la zone en secteurs :

Zone U Eco : Zone économique à vocation d'activités plurielles.

Zone U Eco1 : Zone économique à vocation d'activités plurielles à proximité immédiate avec le Canal du Midi (Arnoulette / Estagnol / Pont-Rouge).

Zone U Eco2 : Zone économique à proximité du Domaine de Romieu.

Zone U Eco3 : Zone économique de la Bouriette destinée à l'activité commerciale.

Zone U Eco4 : Zone mixte de la Pointe Ferrand, composée de commerces et artisanats de proximité au sein de laquelle sont présentes de nombreuses habitations.

Zone U Eco5 : Zone d'activité réservée à des occupations en lien direct avec le Pôle Numérique de rayonnement intercommunal, dont notamment les activités de production, de distribution et de services de TIC.

Zone U Eco6 : Zone de requalification urbaine du secteur de Pech Mary (Cité II). **L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une OAP**, et permet de modifier la destination de cette zone en secteur à vocation d'habitat et d'équipement publics, tout en maintenant les activités économiques existantes.

Article UEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation, sauf dans la zone UEco6 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;

- les types d'occupations ou utilisations du sol en application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Secteur U Eco1 :

- Sont interdits les dépôts à proximité du Canal et les activités susceptibles d'avoir un impact visuel fort sur celui-ci.

Secteur U Eco3 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits :
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère industriel et artisanal ;
 - les constructions, installations, occupations et activités à destination de bureaux.

Secteur U Eco4 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits :
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère industriel ;
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère commercial ou artisanal, autres que celles visées à l'article 2 ;

Secteur U Eco5 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits :
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère artisanal, commercial, industriel, ainsi que l'hébergement hôtelier ;
 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
 - les dépôts et les activités de stockages ;

Secteur U Eco6 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits les constructions nouvelles à caractère commercial, artisanal, ou industriel ;

Article UEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La création, l'extension ou l'aménagement des installations soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations admises.

- La rénovation et l'agrandissement des habitations existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. Dans ce cas les annexes seront également autorisées et rentreront dans le cumul des surfaces.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de services et de commerce compatibles avec la nature de chaque secteur.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Dans les secteurs UEco et UEco1, la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du secteur concerné, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Dans le secteur UEco 3 sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserves :
 - Qu'elles ne puissent être implantées dans une autre zone, et que leur localisation géographique soit imposée par leur fonctionnement ;
 - Qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Dans le secteur UEco 4 : les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² et qu'elles n'émettent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat alentours.
- Dans le secteur UEco 5, les constructions et installations devront être compatibles avec les activités de l'économie numérique :
 - Activité de production de TIC (fabrication d'ordinateurs, de matériel informatique, édition de logiciels,...) ;
 - Activité de distribution TIC (matériel informatique,...) ;
 - Activités de services TIC (télécommunications, services audiovisuels, infogérance...)
- Dans le secteur UEco 6 sont autorisés la rénovation et l'agrandissement des commerces existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. Dans ce cas les bâtiments annexes seront également autorisées et rentreront dans le cumul des surfaces.

Article UEco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Voirie

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Le dimensionnement des voies devra garantir la circulation et les manœuvres des poids lourds et des aires de chargement et déchargement comprises à l'intérieur de la parcelle.

Article UEco/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur. Leur déversement dans le réseau, et en station d'épuration donnera lieu le cas échéant à une étude d'acceptabilité et à un conventionnement avec le gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

3- Autres réseaux

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article UEco/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article UEco/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- En secteur UEco 6, les constructions nouvelles à usage d'habitation seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ou à toute limite qui s'y substitue pour tous ses niveaux excepté le dernier ;

Le reculement du dernier étage de toute construction ne pourra en aucun cas excéder le tiers de la profondeur de la construction.

- soit en respectant un retrait de 5 mètres des voies ou à toute limite qui s'y substitue.

3- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

4- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas réglementées.

Article UEco/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives de propriété, soit en respectant un retrait de 4m minimum.

A l'inverse des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives de propriété ne sont pas réglementées.

Article UEco/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions est libre. Toutefois, dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent permettre le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours et d'urgence.

Article UEco/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol fixée pour cette zone est de 60%.

Article UEco/10 : Hauteur maximale des constructions

En zone U Eco : La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser 14 mètres.

En zone U Eco1, UEco2 : La hauteur absolue des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 9 mètres.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et présentant une hauteur absolue supérieure à 9 mètres, en cas d'extension ou d'aménagement, celle-ci pourra être conservée sans qu'elle puisse être aggravée.

En zone U Eco3 et U Eco5 : La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

En zone U Eco4 : La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

En zone U Eco6 : La hauteur absolue des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres.

Article UEco/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Aspect et volumétrie des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les tonalités et matériaux devront être précisés et harmonisés à l'échelle de l'opération.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes et de qualité respectant les couleurs et tonalités des matériaux locaux.

Les teintes devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces et interdites en corniche. Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Traitement des façades

L'ensemble des façades (y compris la façade dite « arrière » offrant des vues depuis la rue) fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Un traitement spécifique doit être prévu pour l'intégration architecturale des éléments techniques (groupes de climatisation, panneaux photovoltaïque...), quelle que soit leur positionnement dans l'architecture du bâtiment.

Toitures :

Les toitures doivent être composées comme une façade à part entière, et présenter un projet architectural approprié.

Article UEco/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :

	Norme imposée
Habitations	1 place / logement
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/30 m ² de surface de plancher
Industrie/ Entrepôts/ Artisanat/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Pour le stationnement des cycles, il est exigé :

	Norme imposée
Habitations	2 m² de local par tranche de 200 m² de la surface de plancher
Bureaux/ commerces	1.5 m² de local par tranche de 200 m² de la surface de plancher
Artisanat/ industrie	1.5 m² de local par tranche de 400 m² de la surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1.5 m² de local par tranche de 300 m² de la surface de plancher

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : $110/50 = 2,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : $140/50 = 2,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, seuls les besoins nouveaux sont pris en compte.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Article UEco/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

En secteur UEco 6, et s'agissant des constructions nouvelles à usage d'habitation, les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la surface de l'unité foncière.

Les parties non construites, non utiles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Dans tous les cas, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis, ou de matières première, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces ne soient pas visibles depuis les voies publiques (positionnement à l'arrière du bâti, réalisation de murets ou de haies végétales composées d'arbre de haute tige et doublées par une strate arbustive basse).

Aménagement des abords :

Les aires d'exposition et de dépôt devront être soigneusement traitées. Dans tous les cas les espaces de dépôt seront proscrits le long des voies de desserte publique.

Les espaces de stationnement perméables devront être favorisés.

Les ombrières supports de panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture de ces espaces de stationnement.

Les franges bâties en bordure du Canal du Midi feront l'objet d'une insertion paysagère en fonction des situations de covisibilité.

Article UEco/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article UEco /15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UEco /16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE U DIVERS

Caractère de la zone :

L'objet de cette zone est de permettre le maintien d'activités existantes diffuses sur le territoire de la commune.

Division de la zone en secteurs :

Secteur Udivers1 : secteur à vocation spécifique afin de permettre l'activité existante de dépôt de véhicules hors d'usage ;

Secteur Udivers2 : secteur à vocation spécifique afin de permettre le stockage, traitement et conditionnement de matériaux inertes.

Secteur Udivers3 : secteur à vocation spécifique afin de permettre des activités liées à l'activité d'exploitation de centrales d'enrobé.

Secteur Udivers4 : secteur à vocation spécifique afin de permettre des activités liées à l'activité d'une gravière.

Secteur Udivers5 : secteur à vocation spécifique afin de permettre les constructions et installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Secteur Udivers6 : secteur à vocation spécifique afin de permettre des activités liées à la zone de Fret SNCF et à l'usine d'embouteillage

Secteur Udivers7 : secteur à vocation spécifique correspondant à l'emprise foncière des Autoroutes du Sud de la France.

Secteur Udivers8 : secteur correspondant à une zone mixte établie sur l'ancien site de l'hôpital de Carcassonne, permettant le maintien des installations hospitalières, des structures d'enseignements, et la reconversion de l'ancien hôpital.

Secteur Udivers 9 : secteur à vocation spécifique afin de permettre le stockage des véhicules et du matériel, nécessaires à l'exploitation d'une carrière.

Article Udivers/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction, sauf celles strictement nécessaires au maintien des activités en place ou à la création des activités pour lesquelles elles ont été instituées, à l'exception de la zone Udivers1 où toutes nouvelles constructions ou extensions est interdites ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visés à l'article 2 ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains de stationnement des caravanes à l'exception du secteur Udivers5 où il s'agit de la nature spécifique de la zone pour permettre l'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de matériaux, sauf ceux-ci rendus strictement nécessaires par l'activité à l'exception du secteur Udivers9 où les dépôts de matériaux de toute nature sont interdits, y compris ceux en lien avec l'activité.
- En secteur Udivers8, sont interdites les constructions destinées à l'industrie, à de l'entrepôt, à de l'artisanat, comme celles relevant d'une activité commerciale.

Article Udivers/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création, l'extension ou l'aménagement des installations soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations admises ;
- La rénovation et l'agrandissement limité des habitations existantes dans la limite de 20% de leur emprise au sol ;
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- En zone Udivers2 : Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Article Udivers/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Voirie

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Le dimensionnement des voies devra garantir la circulation et les manœuvres des poids lourds et des aires de chargement et déchargement comprises à l'intérieur de la parcelle.

Article Udivers/4 : Desserte des terrains par les réseaux

1- Eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Pour les zones U Divers 2 et 4 : Le traitement des eaux usées pourra être réalisé au moyen de dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

3- Autres réseaux

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article Udivers/5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article Udivers/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article Udivers/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 m en limites séparatives.

En secteur U Divers 9 : Les constructions pourront être implantées selon un retrait minimum de 3 m en limites séparatives.

Article Udivers/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être implantés à une distance au moins égale à 8 mètres.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics.

Article Udivers/9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Udivers/10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations n'est pas réglementée.

En zone U Divers 1 : La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7,5 mètres.

Article Udivers/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les clôtures pourront être constituées soit par un mur, soit par un grillage ou autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale est limitée à 2 m.

Toutefois, pour les besoins spécifiques de certaines activités, tant en termes de sécurité que de fonctionnement, les hauteurs des clôtures et/ou enceintes pourront justifier d'une hauteur supérieure.

Les carrières après exploitation seront revalorisées au niveau paysager.

Article Udivers/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Le stationnement des véhicules doit être adapté à l'usage et à la capacité d'accueil de la construction et de l'activité, afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Article Udivers/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation ou le fonctionnement des constructions ou installations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de surface réservée au stationnement.

Article Udivers/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article Udivers/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Udivers/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat : Montredon, Sainte-Marie, Maquens, et Montlegun.

Ces zones font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables.

Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Division de la zone :

La zone 1AU comprend 6 secteurs :

- 1AU a, relatif à l'extension urbaine du secteur de Montredon. L'aménagement de ce dernier est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 1AU b, relatif à l'extension urbaine du secteur de Sainte-Marie. L'aménagement de ce dernier est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 1AU c : relatif à l'extension urbaine au Nord-Est du secteur de Maquens. L'aménagement de ce dernier est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- 1AU d : relatif à l'extension urbaine de Montlegun, permettant de combler une « dent creuse », et de terminer l'urbanisation de ce secteur et de son maillage. L'aménagement de ce dernier est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat autres que celles visées à l'article 1AU2.

Article 1AU/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables ;
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité.

Article 1AU/3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Article 1AU/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1-Eau

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2- Assainissement

a) Eaux usées

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

b) Eaux pluviales

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AU/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AU/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1. Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m.
2. Dans les bandes de retrait définies ci-avant sont admis toutes saillies, auvents, marquises, oriels sur une profondeur maximale de 1,20m.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

4. Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas réglementées.

Article 1AU/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en ordre continu, sur les deux limites séparatives latérales ;
- en ordre semi-continu, sur au moins une limite séparative latérale ;
- en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives latérales.

7.2. Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

Article 1AU/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions sur une même propriété.

Toutefois, et notamment pour les habitations, le demandeur devra étudier finement les implantations afin de préserver les vues, l'intimité et l'ensoleillement de chacune des constructions. Dans le cas contraire, une distance minimale au moins égale à la plus grande hauteur des façades se faisant vis à vis pourra être imposée.

Article 1AU/9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne peut excéder 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU/10 : Hauteur maximale des constructions

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9m dans le secteur 1AUd ;
- 11m dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc1;

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AU/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 70 m ² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place par logement Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m ² , 1 place visiteur pour 250 m ² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
5. Artisanat et entrepôts	1 place/60m ² de surface de plancher	

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	---	--

Normes de stationnement pour les cycles :

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Habitat	1 m ² de local par tranche de 70 m ² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux et commerces	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher

Modalités de réalisation des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple 1 : Création d'une habitation de 110m² de surface de plancher : $110/50 = 2,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 2 places de stationnement.

Exemple 2 : Création d'une habitation de 140m² de surface de plancher : $140/50 = 2,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement

Article 1AU/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas les espaces verts de pleine terre devront représenter une part minimum de 30% de l'unité foncière.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Article 1AU/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AU/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 1AU ECO

Caractère de la zone :

La zone 1AU ECO, à l'Ouest de Salvaza, correspond à un espace de projet ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle et de production.

Cette zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Article 1AUEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature, en dehors de ceux autorisés à l'article 2 ;
- les types d'occupations ou d'utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Article 1AUEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les dépôts sont autorisés :
 - Pour les activités déclarées et organisées sous la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
 - Lorsque ceux-ci sont organisés et structurés dans des lieux clos et couverts.

Article 1AUEco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUEco/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau et assainissement des eaux usées :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2 - Eaux pluviales :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3-Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

4 - Autres réseaux :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUEco/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUEco/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m.

Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUEco/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 1AUEco/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUEco/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne peut excéder 60%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUEco/10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AUEco/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Aspect et volumétrie des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les tonalités et matériaux devront être précisés et harmonisés à l'échelle de l'opération.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on trouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes de qualité, respectant les couleurs et les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces et interdites en corniche. Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées.

Traitement des façades :

L'ensemble des façades (y compris les façades dites « arrière » offrant des vues depuis la rue) fait l'objet d'un traitement architectural soigné.

Des revents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture.

Ces éléments doivent rester en rapport avec l'échelle de la construction. Le traitement des ouvertures doit participer à la composition des façades.

Un traitement spécifique doit être prévu pour assurer l'intégration architecturale des éléments techniques, quel que soit leur position dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUEco/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Industrie et Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Modalités de réalisation des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement pour les cycles :

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Bureaux	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher
2. Industrie	1.5 m ² de local par tranche de 400 m ² de la surface de plancher

Article 1AUEco/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

Les parkings aériens de plus de 1000 m² devront être aménagés par des plantations d'arbres de hautes tiges intégrant des cheminements doux permettant de rejoindre l'intégralité des places de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de, maintenir la diversité des écosystèmes.

Les parties non construites, non utiles, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans tous les cas, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les espaces de stationnement perméables devront être favorisés. Les ombrières supports de panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture de ces espaces de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis, ou de matières première, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces ne soient pas visibles depuis les voies publiques (positionnement à l'arrière du bâti, réalisation de murets ou de haies végétales composées d'arbre de haute tige et doublées par une strate arbustive basse.

Aménagement des abords :

Les aires d'exposition et de dépôt devront être soigneusement traitées. Dans tous les cas les espaces de dépôt seront proscrits le long les voies de desserte publique.

Article 1AUEco/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUEco/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUEco/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 1AU ER

Caractère de la zone :

La zone 1AU ER correspond à un espace de projet dédié à la production d'énergie solaire (Cavayère, Maquens, Montredon, Romieu).

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Article 1AUER/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 1AUER/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'aéroport de Salvaza.

Article 1AUER/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUER/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau et assainissement des eaux usées :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2 - Eaux pluviales :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUER/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUER/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1AUER/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 1AUER/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article 1AUER/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne peut excéder 70%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUER/10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions et installations est limitée à 5 mètres.

Article 1AUER/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUER/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUER/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Les parties non construites, non utiles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Article 1AUER/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUER/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUER/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 1AU SANTE

Caractère de la zone :

La zone 1AU SANTE est réservée aux installations hospitalières ou aux équipements à caractère médico-social, paramédical, d'enseignement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Article 1AUSanté/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- toute autre activité que les installations hospitalières ou équipements à caractère médico-social, paramédical et d'enseignement,

Article 1AUSanté/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Non réglementé.

Article 1AUSanté/3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUSanté/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

Article 1AUSanté/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUSanté/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 1.Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m.
- 2.Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUSanté/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 1AUSanté/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUSanté/9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUSanté/10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 1AUSanté/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUSanté/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUSanté/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réalisation d'espaces libres devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUSanté/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUSanté/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUSanté/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour une urbanisation future organisée. Elle couvre des terrains insuffisamment ou non équipés.

Son ouverture à l'urbanisation ne peut y être autorisée qu'à l'occasion d'une modification du P.L.U. et peut être assortie de prescriptions particulières permettant de préserver la qualité paysagère et/ou pittoresque des sites ou secteurs concernés en privilégiant notamment la conservation de certaines vues lointaines et/ou rapprochées.

Son urbanisation est conditionnée au respect des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, et au renforcement de la desserte en réseaux interne à la zone.

Division de la zone :

Elle comprend 4 secteurs :

- **2AU a** : Extension urbaine du secteur Villalbe, permettant de combler une « dent creuse », et de terminer l'urbanisation du hameau et de son maillage. L'aménagement de ce secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **2AU b1** : Extension urbaine à l'Est du secteur du Minervois. L'aménagement de ce secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **2AU b2** : Extension urbaine à l'Ouest du secteur du Minervois. L'aménagement de ce secteur permet de terminer l'urbanisation. L'aménagement de ce secteur est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble .
- **2AU c** : Extension urbaine au Sud-Ouest de Maquens. L'aménagement de ce secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 2AU/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU/3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AU/4 : Conditions de Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AU/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 2AU/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

Article 2AU/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

Article 2AU/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU/9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU/10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AU/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 2AU/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 2AU ECO

Caractère de la zone :

La zone 2AU Eco correspond à l'extension économique au Sud de Salvaza, à vocation strictement industrielle et de production.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification du PLU.

Son urbanisation est conditionnée au respect des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui conditionne la desserte en réseaux interne à la zone, et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Division de la zone :

La zone 2AU Eco comprend 1 seul secteur relatif à l'extension économique au Sud de Salvaza.

Article 2AUEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AUEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUEco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AUEco/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AUEco/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 2AUEco/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

Article 2AUEco/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

Article 2AUEco/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUEco/9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUEco/10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUEco/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AUEco/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUEco/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AUEco/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 2AUEco/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUEco/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 2AU TOURISME

Caractère de la zone :

La zone 2AU Tourisme, secteur de Sautès, correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à usage d'activités de tourisme et de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Cette zone, également soumise à une **orientation d'aménagement et de programmation**, a pour objet de créer une zone dédiée à l'accueil du tourisme.

Son aménagement doit participer à la requalification de cette entrée de ville.

Article 2AUTourisme/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUTourisme 2 sont interdites.

Article 2AUTourisme/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve que :

- que l'aménagement et l'extension soit liée à une activité de tourisme ou de loisirs ;
- que l'extension (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment) la date d'approbation du PLU.

Article 2AUTourisme/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 2AUTourisme/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1-Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 2AUTourisme/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 2AUTourisme/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 2AUTourisme/10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12m.

Article 2AUTourisme/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 2AUTourisme/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUTourisme/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle concerne tout autant les terres agricoles effectivement cultivées que celles non cultivées mais cultivables qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Division de la zone :

Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur A courant ;
- un secteur Ap, en raison de l'intérêt paysager de la zone et de la nécessité de veiller à la sauvegarde des paysages caractéristiques de la campagne carcaissonnaise ;
- un secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques majeurs;
- un secteur Atvb, correspondant à des espaces naturels perméables pour permettre la circulation des espèces.

Article A/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non conformes à la vocation de la zone et autres que celles autorisées à l'article A/2, telles que :

Article A/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

2.1 Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Aco

- a) Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt

collectif, à l'exception des installations relatives à la production d'énergie renouvelable, et sous réserves :

- Qu'elles ne puissent être implantées dans une autre zone, et que leur localisation géographique soit imposée par leur fonctionnement ;
 - Qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
 - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière située à proximité immédiate ;
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- b) Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, à l'aménagement paysager d'espaces libres ou de bassins de rétention des eaux pluviales.
- c) Les dépôts de matériaux liés à l'activité agricole sous couvert de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site ;
- d) Les extensions des bâtiments d'habitation existants, sous réserves qu'ils ne portent atteinte ni à l'exploitation agricole existante ni à la qualité paysagère du site ;
- e) Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes (de type garage, piscine, abris de jardin, locaux techniques...) sous réserves :
- Qu'elles ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole existante ;
 - Qu'elles soient implantées à moins de 20m de la construction principale.

2.2 Sont également autorisées en secteur A

- a) Les constructions et les installations nécessaires à une exploitation agricole ;

Dans le cas où il existe déjà des bâtiments sur l'unité foncière, les nouvelles constructions devront être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants, sauf pour les châssis et les serres de production agricoles. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée : impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole, contraintes sanitaires liées à la réglementation, contraintes topographiques, configuration du terrain, inondabilité de la zone ou nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- b) Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, dans la limite d'une par exploitation agricole, à condition :
- Qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
 - Qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation ;
 - Qu'elles constituent le siège social de l'exploitation ;

- Que les constructions ne puissent être disjointes de l'exploitation après leur construction.

2.3 Sont également autorisées en secteur Ap :

- a) Les constructions et les installations nécessaires à une exploitation agricole à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages ;

Dans le cas où il existe déjà des bâtiments sur l'unité foncière, les nouvelles constructions devront être implantées à moins de 20 mètres des bâtiments existants, sauf pour les châssis et les serres de production agricoles. Cette distance pourra être augmentée, sur demande justifiée : impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole, contraintes sanitaires liées à la réglementation, contraintes topographiques, configuration du terrain, inondabilité de la zone ou nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- b) Les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes, dans la limite d'une par exploitation agricole, à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
 - Qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation ;
 - Qu'elles constituent le siège social de l'exploitation ;
 - Que les constructions ne puissent être disjointes de l'exploitation après leur construction.

2.4 Sont également autorisées en secteur Atvb :

- a) Les constructions et les installations nouvelles nécessaires à une exploitation agricole à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des milieux naturels et de la capacité d'accueil des espèces associées ;

Dans le cas où il existe déjà des bâtiments sur l'unité foncière, les nouvelles constructions devront être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- b) Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, dans la limite d'une par exploitation agricole, à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de la qualité des milieux naturels et de la capacité d'accueil des espèces associées
 - Qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation ;

- Qu'elles constituent le siège social de l'exploitation ;
- Que les constructions ne puissent être disjointes de l'exploitation après leur construction ;

2.5 En secteur Aco, sont admis uniquement :

- a) Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, ...)
- b) Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux
- c) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Article A/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

1.Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales devront être regroupés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel agricole, de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers et des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies

publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2.Caractéristiques des voiries

Toute construction ou installation doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou installation envisagée, notamment ne ce qui concerne les exigences de sécurité routière, des secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Article A/4 : : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

1 - Eau Potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, soit par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe et si celle-ci est strictement nécessaire aux besoins de l'activité.

L'alimentation privée en eau potable à partir d'un réseau d'eau brute, d'un captage, d'un forage ou d'un puits, peut être exceptionnellement autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

2 - Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe et si celui-ci est strictement nécessaire aux besoins de l'activité.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

3 - Eaux pluviales :

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

Article A/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la Loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article A/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.
2. Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article A/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

Article A/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Dans tous les cas, les constructions non contigües implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent permettre le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours et d'urgence

Article A/9 : Emprise au sol des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes sont limitées à 250m² d'emprise au sol (bâtiment existant + extension + annexes).

Autres : Non règlementé.

Article A/10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à :

- 8 mètres en secteur Ap,
- 15 mètres en secteur A,

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à 9m au faîtage.

Les abris de jardin et autres annexes à l'habitation sont limités à 4 mètres (hauteur totale).

Les hauteurs des constructions se mesurent à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

Article A/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

1. Adaptation au terrain est au site

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2. Aspect et volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect.

Le regroupement des constructions sur un même site doit assurer une cohérence de l'ensemble du bâti, soit sous forme d'un ensemble de volumes hiérarchisés, soit sous forme d'intégration dans une même volumétrie.

3. Orientation

L'orientation des constructions neuves tient compte de l'implantation des constructions existantes ainsi que des courbes de niveau et des lignes de force du paysage.

4. Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

5. Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

6. Couvertures

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des registres formels différents sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet (axialité, superposition, élément de composition, etc, ...) en limitant les effets de brillance.

7. Matériaux et coloration

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) ou produisant un effet de brillance est interdit.

8. Locaux et équipements techniques

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation, pompe à chaleur ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques et radiotéléphoniques sont intégrées dans le projet architectural des constructions, et sont installées de façon à limiter au maximum leur impact visuel. Lorsqu'elles sont implantées sur des pylônes, ceux-ci doivent présenter la plus grande transparence possible.

Tout lieu de stockage du matériel à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

9. Clôtures

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres traditionnel ou maçonné et crépi,
- soit d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent,
- et éventuellement doublée d'une haie végétale composée d'essences variées.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Elle accompagne la pente du terrain sans effets « d'escalier ».

Le dimensionnement du portail est proportionné à la clôture et doit rester discret dans le paysage. Il est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire, et d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de la clôture et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les murets de pierres traditionnelles, les murs de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens participent de l'identité paysagère aixoise et sont conservés et restaurés. Ils ne peuvent être supprimés pour être remplacés par des talus.

Article A/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Article A/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres de haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti paysager.

Les hangars agricoles bénéficieront d'un accompagnement végétal spécifique s'inscrivant dans la composition végétale du domaine.

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement à l'air libre éventuellement à réaliser, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article A/14 : Coefficient d'Occupation du Sol

La promulgation de la Loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article A/15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A/16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone naturelle et forestière N a pour vocation de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

Elle englobe des terrains non équipés, boisés ou non, qui doivent être préservés pour les risques naturels ou les nuisances qu'ils comportent.

Division de la zone :

Elle comprend 8 secteurs :

- Secteur N courant ;
- Secteur N Loisirs, permettant l'accueil d'aménagements et d'équipements à vocation de loisirs ;
- Secteur N Cité, situé en contrebas de la Cité, à vocation naturelle ;
- Secteur N Carrière, dédié à l'activité d'exploitation des carrières ;
- Secteur N Jardin, assurant le maintien des jardins ouvriers ;
- Secteur N Armée, site de Romieu dédiés aux activités militaires ;
- Secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques majeurs ;
- Secteur Ntvb, correspondant aux espaces naturels perméables pour permettre la circulation des espèces.

Article N/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non conformes à la vocation de la zone et autres que celles autorisées à l'article N/2.

Article N/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Sont admises dans la zone et sous conditions particulières, sauf en secteur NCo :

- a) Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition

qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation et sauf pour les châssis et les serres de production agricoles ;

En ce sens, dans le cas où il existe déjà des bâtiments sur l'unité foncière, les nouvelles constructions devront être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- b) Les extensions des bâtiments d'habitation existants, sous réserves qu'ils ne portent atteinte ni à l'exploitation agricole existante (quand celle-ci existe) ni à la qualité paysagère du site ;
- c) Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes (de type garage, piscine, abris de jardin, locaux techniques...) sous réserves :
 - o Qu'elles ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole existante ;
 - o Qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation à laquelle elles se rapportent ;
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, et sous réserves :
 - o Qu'elles ne puissent être implantées dans une autre zone, et que leur localisation géographique soit imposée par leur fonctionnement ;
 - o Qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
 - o Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière située à proximité immédiate ;
 - o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- e) Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, à l'aménagement paysager d'espaces libres ou de bassins de rétention des eaux pluviales ;
- f) Les dépôts de matériaux strictement liés à l'activité agricole ;
- g) En secteur Ntvb, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus ne devront pas porter atteinte à la préservation :
 - o de la qualité des milieux naturels ;
 - o de la capacité d'accueil des espèces associées.

2.2 De plus sont admises par secteur :

✓ En secteur N courant uniquement :

- Les infrastructures publiques d'accueil touristique, dans la mesure où elles participent à la réalisation d'un programme général d'amélioration paysagère.

✓ En secteur N Cité uniquement :

- Les infrastructures d'accueil touristique et de stationnement, publiques et/ou privées, existantes dans ce secteur à la date d'approbation du présent document d'urbanisme, pourront faire l'objet d'aménagements, dans la mesure où ces derniers participent à l'amélioration de la gestion des flux touristiques et de la qualité du paysage.

✓ En secteur N Armée uniquement :

- Les constructions et aménagements strictement liés aux activités militaires.

✓ En secteur N Carrières uniquement :

- Les constructions et installations à la condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'extraction, au traitement, au conditionnement des matériaux et à la valorisation des inertes.
- Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

✓ En secteur N Loisirs uniquement :

- Les infrastructures publiques d'accueil touristique ;
- Les équipements publics et constructions d'intérêt collectif à usage de sports et loisirs ainsi que leurs équipements connexes ;
- Les équipements, constructions et extensions liés aux activités de loisirs et/ou de tourisme existantes.

✓ En secteur N Jardin uniquement :

- Les abris de jardins, à l'intérieur d'un groupement de jardins, sous conditions qu'ils soient implantés dans le cadre d'une opération globale et structurée.

2.3 En secteur Nco sont admis uniquement :

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, ...)
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Article N/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

1-Caractéristiques des accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales devront être regroupés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel agricole, de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers et des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2-Caractéristiques des voiries

Toute construction ou installation doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou installation envisagée, notamment ne ce qui concerne les exigences de sécurité routière, des secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Article N/4 : : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, soit par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe et si celle-ci est strictement nécessaire aux besoins de l'activité.

L'alimentation privée en eau potable à partir d'un réseau d'eau brute, d'un captage, d'un forage ou d'un puits, peut être exceptionnellement autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

2 – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe et si celui-ci est strictement nécessaire aux besoins de l'activité.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

2 - Eaux pluviales :

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

Article N/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la Loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article N/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques.

2. Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article N/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article N/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Dans tous les cas, les constructions non contigües implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent permettre le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours et d'urgence

Article N/9 : Emprise au sol des constructions

L'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes sont limitées à 250m² d'emprise au sol (bâtiment existant + extension + annexes).

Autres constructions : Non réglementé.

Article N/10 : Hauteur maximale des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

Les abris de jardin et autres annexes à l'habitation sont limités à 4 mètres.

Les hauteurs des constructions se mesurent à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

Article N/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

1. Adaptation au terrain est au site

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2. Aspect et volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect.

Le regroupement des constructions sur un même site doit assurer une cohérence de l'ensemble du bâti, soit sous forme d'un ensemble de volumes hiérarchisés, soit sous forme d'intégration dans une même volumétrie.

3. Orientation

L'orientation des constructions neuves tient compte de l'implantation des constructions existantes ainsi que des courbes de niveau et des lignes de force du paysage.

4. Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

5. Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

6. Couvertures

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des registres formels différents sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet (axialité, superposition, élément de composition, etc, ...) en limitant les effets de brillance.

7. Matériaux et coloration

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) ou produisant un effet de brillance est interdit.

8. Locaux et équipements techniques

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation, pompe à chaleur ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques et radiotéléphoniques sont intégrées dans le projet architectural des constructions, et sont installées de façon à limiter au maximum leur impact visuel. Lorsqu'elles sont implantées sur des pylônes, ceux-ci doivent présenter la plus grande transparence possible.

Tout lieu de stockage du matériel à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

9. Clôtures

La clôture est constituée :

- soit d'un muret en pierres traditionnel ou maçonné et crépi,
- soit d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent,
- et éventuellement doublée d'une haie végétale composée d'essences variées.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Elle accompagne la pente du terrain sans effets « d'escalier ».

Le dimensionnement du portail est proportionné à la clôture et doit rester discret dans le paysage. Il est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire, et d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de la clôture et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les murets de pierres traditionnelles, les murs de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens participent de l'identité paysagère aixoise et sont conservés et restaurés. Ils ne peuvent être supprimés pour être remplacés par des talus.

Article N/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Article N/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres de haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti paysager.

Les hangars agricoles bénéficieront d'un accompagnement végétal spécifique s'inscrivant dans la composition végétale du domaine.

Les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement à l'air libre éventuellement à réaliser, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article N/14 : Coefficient d'Occupation du Sol

La promulgation de la Loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article N/15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N/16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.