



Communautés de Communes Sud Hérault  
Commune de Capestang  
(Hérault)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)  
Première Modification

# REGLEMENT

1ère Modification	17-12-2014	-	17-05-2016	07-09-2016	4
Elaboration PLU	18-04-2002	20-01-2012	-	23-10-2012	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation	

l\* | a | gence | a | ctions | t | erritoires

1 place de la Comédie - 34000 Montpellier  
Place Pierre Passet - 34280 La Grande Motte  
tél : 04 67 56 77 77  
mail : lagence-at@lagence-at.com

# SOMMAIRE

1.1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
1.1.1. <b>CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION</b>	<b>2</b>
1.1.2. PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS	2
1.2. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
1.2.1. CHAPITRE 1 - ZONE UA	4
1.2.2. CHAPITRE 2 - ZONE UB	11
1.2.3. CHAPITRE 3 - ZONE UC	17
1.2.4. CHAPITRE 4 - ZONE UD	23
1.2.5. CHAPITRE 5 - ZONE UE	29
1.3. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	33
1.3.1. CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	34
1.3.2. CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	40
1.4. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
1.4.1. CHAPITRE 1 - ZONE A	46
1.5. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
1.5.1. CHAPITRE 1 - ZONE N	54
1.6. ANNEXE A - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ	59



---

# I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

---

## I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CAPESTANG dans le département de l'HERAULT, conformément aux dispositions des articles L123-1 et R 123-9 du code de l'urbanisme.

la parcelle par le propriétaire.

- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

---

## I.2. PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

---

### a) Inondations

La commune est concernée par le risque inondations. Un Plan de Prévention des Risques (PPR) est en cours d'élaboration, des zones d'aléas faible à modéré ont été définies (voir cartographie en annexes au règlement).

### b) aléas de sols

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2004 (approuvé le 11 février 2005), la commune de Capestang présente une exposition aux risques naturels suivants :

- glissements de terrains : OUI
- chute de blocs : non identifié,
- effondrements : non identifié,
- retraits / gonflement des argiles : aléas faible à moyen,

Annexe 8 du règlement : cartographie risque incendie et zones de débroussaillage.

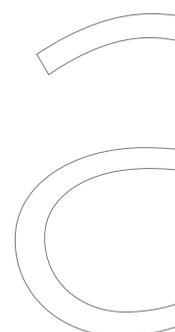
### c) feu de forêts

La commune est classée en zone à risque faible.

Annexe 9 du règlement : cartographie risque incendie et zones de débroussaillage.

Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [article L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de





---

## II. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

---

## II.1. CHAPITRE 1 - ZONE UA

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

#### EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond au centre de l'agglomération, comportant essentiellement des immeubles d'habitation, des services, équipements publics et activités commerciales. Le bâti est assez dense, les constructions, généralement anciennes, sont construites en alignement et de manière continue.

Conformément à l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à autorisation dans la zone UA. Un Permis de Démolir sera donc exigé pour toute démolition dans l'ensemble de la zone UA.

La zone UA est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

### II.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Article UA 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 et 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées, ainsi que des limites séparatives.

### II.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un pas-

sage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

L'accès direct peut être interdit sur la RD 16 si la propriété peut être desservie par une autre voie. Les divers modes d'occupation du sol admis à l'article Ua-2 peuvent être interdits sur les autres propriétés desservies par la RD 16 si l'accès présente un danger pour la sécurité.

#### VOIES D'EAU

Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du DPF.

Article UA 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

#### □ RESEAUX D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément

aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### □ RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées. Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux grises ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les rejets d'eau claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...), de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### □ EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

Les eaux pluviales provenant des toitures des

constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à tout projet de lotissement, de permis groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau des eaux usées. Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### **□ RESEAUX D'ELECTRICITÉ**

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire

au caractère des lieux.

Conformément à l'article L 123-1.14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

#### **Article UA 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

VOIES D'EAU :

Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des limites du Domaine Public Fluvial.

#### **Article UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives lorsqu'il existe une construction implantée en limites séparative sur la parcelle voisine. Elles peuvent également être édifiées en limites séparatives en l'absence d'une construction sur la parcelle voisine, à condition de ne pas excéder, en limite séparative, une longueur de 10 mètres et une hauteur maximale à l'égout de 3,50 mètres.

Toutefois, la hauteur maximale en limite séparative peut être différente :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

## Article UA 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article UA 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article UA 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 10,50 mètres.

Toutefois, pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée soit la moins élevée. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## Article UA 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront respecter les principes suivants:

- conservation de la structure parcellaire ancienne

- prise en compte de traces parcellaires antérieures d'intérêt historique pour l'enrichissement du projet;
- respect et valorisation des volumétries anciennes existantes ;
- respect et valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes
- garantir l'intégrité et la cohérence de l'ensemble urbain et respecter les caractéristiques architecturales identifiées au document

### 1 - Toiture :

1) Toiture à créer : Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériau de couverture ancien qui caractérise le centre ancien. En effet les toits de Capestang participent de façon importante au paysage de la ville, notamment depuis l'extérieur. Ainsi toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

2) Toiture existante : Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout : il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins...) ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont nettement plus élevés (plus de 1 niveau).

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

\* Chéneaux et descentes d'eau pluviales :

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront

apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

\* Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne.

L'utilisation de matériaux brillants pour l'étanchéité est interdite.

### 1.2 Ouvertures en toiture :

Les ouvertures en toiture type 'châssis tabatière' sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m2.

Châssis tabatière : Ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé ou en fonte d'aluminium.

### 1.3 Terrasses :

Les terrasses en décaissé de couverture sont interdites.

## 2 Façades :

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Les matériaux traditionnels usuels à Capestang seront utilisés de préférence: la pierre calcaire, l'enduit à la chaux, les badigeons. Les enduits utilisés dans ce secteur seront des enduits à la chaux. On cherchera à retrouver des formulations techniques proches des enduits de référence. Les façades badigeonnées ne seront pas multipliées. Les façades déjà badigeonnées, seront protégées, consolidées, restaurées, pour mémoriser quelques traitements du XIXe siècle. Toutefois, la mise en œuvre d'autres types de traitement de façades ne seront autorisés qu'à la stricte condition qu'ils s'in-

tègrent à la composition architecturale et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### 2.1 Ouvertures et menuiseries :

#### 2.1.a Baies

- pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements seront favorisés pour toute intervention sur les baies.

- pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain

#### 2.1.b : Menuiseries :

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine de Capestang Aussi, en raison des sections, des profils, de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne constituant pas une disposition de référence seront écartées. Seront donc privilégiés et recherchés :

- le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.
- les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :
- l'emploi de matériaux brillants
- les portails sur rails extérieurs disposés en façade
- les fermetures en volets roulants horizontaux ou verticaux

Sont dits volets roulants, les volets composés d'un tablier à lames PVC ou aluminium sur glissières en profilés métalliques

### 3 Equipements de façade :

#### 3.1 Grilles en tableau :

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

#### 3.2 Garde-corps :

Pour les garde-corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Capestang.

Dans le centre ancien, les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

### 3.3 Conduits et souches de cheminées :

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

### 3.4 Balcons :

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise.

### 3.5 Boîtes aux lettres :

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront favorisées.

### 3.6 Gaines d'appareils de ventilation :

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

### 3.7 Appareils de climatisation :

Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

### 3.8 Capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux...) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve. On privilégiera les implantations au sol.

## 4 Murs de clôtures

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

La hauteur ne dépassera pas 1.60 mètre. La hauteur des murs bahut pourra varier de 0.30m à 0.80m. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément ponctuel de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants, à savoir en forme demi-cylindrique ou avec pente pour évacuation des eaux. Les enduits seront dans les tons pierre.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales. Les matériaux disposés en couronnement tels : tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dalles béton, pierres plates sont proscrits.

Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1.60m de haut.

## 5 Vitrines commerciales :

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade. Les seuils des boutiques sont réalisés soit en pierre, soit habillés par une plaque de métal.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être créées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## Article UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette Pour les commerces courants :
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas à la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de stationnement, la commune pourra exiger que lui soit versée une participation par place non réalisée dans le cadre de l'opération en vue de l'aménagement ultérieur d'aires de stationnement par la commune.

## Article UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de haute tige.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005). Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

### II.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS

#### D'OCCUPATION DES SOLS

## Article UA 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dévelop- pée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est : 2

Il est non réglementé pour les équipements d'intérêt général publics ou privés.

---

## II.2. CHAPITRE 2 - ZONE UB

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

#### EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux faubourgs, datant principalement du 19<sup>e</sup> siècle, et qui se caractérisent par un tissu bâti continu à l'alignement, mais possédant une présence importante d'espaces libres et de jardins

La zone UB est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

La zone UB-i est concernée par des aléas modérés concernant le risque d'inondations.

### II.2.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

DANS LA ZONE UB-i : Les remblais sont interdits.

#### Article UB 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 et 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées, ainsi que des limites séparatives.

DANS LA ZONE UB-i :

Les constructions sont autorisées sous la condition que la sous face du premier plancher ait une hauteur au moins supérieure à 30 cm par rapport à la côte des Plus Hautes Eaux (PHE : +7,50 m NGF).

## II.2.2. SECTION II - CONDITIONS DE

### L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UB 3 - Les conditions de desserte

#### des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. L'accès direct est interdit sur la RD 11 si la propriété peut être desservie par une autre voie. Les divers modes d'occupation du sol admis à l'article 2 peuvent être interdits sur les autres propriétés desservies par la RD 11 si l'accès présente un danger pour la sécurité.

#### Article UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

#### RESEAUX D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux grises ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires

naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à tout projet de lotissement, de permis groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau des eaux usées.

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### □ RESEAUX D'ELECTRICITÉ

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

Conformément à l'article L 123-114 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

#### Article UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### Article UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées existantes, et des voies publiques modifiées ou à créer. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

#### Article UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine. Elles peuvent également être édifiées en limites séparatives

en l'absence d'une construction sur la parcelle voisine, à condition de ne pas excéder une longueur de 10 mètres et une hauteur maximale à l'égout de 3,50 mètres. Toutefois, la hauteur maximale en limite séparative peut être différente :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

### Article UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UB 9 - L'emprise au sol des constructions

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 50% de la superficie de la parcelle.

### Article UB 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.

### Article UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites et aux paysages environnants. La hauteur ou la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues. La composition du plan de masse ou du lotissement doit être pensée selon des critères de composition urbaine et s'intégrer dans la structure urbaine existante. Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### BAIES

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements seront favorisés pour toute intervention sur les baies.

#### MENUISERIES

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.
- les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades

#### TOITURES

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire, et doivent avoir une pente la plus proche possible de 30%. Cependant les toitures-terrasses sont admises partiellement : soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, soit pour les constructions annexes.

#### FAÇADES

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune; la finition sera grattée ou talochée fin. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre et parpaings ag-

glomérés, etc...) est interdit. Les façades des bâtiments traitées en pierres à vue pourront être conservées.

#### CLÔTURES

Les clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur ne dépassera pas 1.60 mètre. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que les murs. Les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune, la finition sera grattée ou talochée fin.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales. Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées à l'aide d'un grillage vert sur un muret bahut, d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 mètre, en pierre apparente ou/et enduit au mortier de chaux dont la teinte devra être choisie au sein du nuancier de la Commune. Elles seront alors doublées par une haie végétale plantée d'essences locales.

Dans le secteur UB-i, concerné par un aléa modéré de risque d'inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement naturel des eaux par une perméabilité à 80%.

#### BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront favorisées. Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

#### CONDUITS ET SOUCHES DE CHEMINEES

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

#### PARABOLES

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

#### PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES, CHAUFFE-EAU SOLAIRES ET CLIMATISEURS

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eau solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis la rue et parfaitement intégrés à la construction,
- l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent,
- les appareils de ventilation et de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles ; ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés,
- les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements,
- les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées,

### Article UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette Pour les commerces courants :
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas à la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de stationnement, la commune pourra exiger que lui soit versée une participation par place non réalisée dans le cadre de l'opération en vue de l'aménagement ultérieur d'aires de stationnement par la commune.

### Article UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de haute tige.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005). Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi

que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

## II.2.3. SECTION III - POSSIBILITÉS

### D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

Non réglementé

---

## II.3. CHAPITRE 3 - ZONE UC

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

#### EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone se caractérise par un tissu mixte composé d'une part de faubourgs et d'autre part d'un tissu urbain hétéroclite qui regroupe des constructions de périodes et de formes variées. Située aux abords de la RD11, cette zone a pour caractéristique de présenter un potentiel de mutation et de densification important de par les emprises disponibles.

La zone UC est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

La zone UC-i est concernée par des aléas modérés concernant le risque d'inondations.

### II.3.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du

présent règlement.

DANS LA ZONE UC-i : Les remblais sont interdits.

#### Article UC 2 - Occupations et Utilisations du

#### Sol soumises à conditions particulières

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 et 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées, ainsi que des limites séparatives.

DANS LA ZONE UC-i :

Les constructions sont autorisées sous la condition que la sous face du premier plancher ait une hauteur au moins supérieure à 30 cm par rapport à la côte des Plus Hautes Eaux (PHE : +7,50 m NGF).

## II.3.2. SECTION II - CONDITIONS DE

### L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UC 3 - Les conditions de desserte

#### des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

L'accès direct est interdit sur la RD 11 si la propriété peut être desservie par une autre voie. Les divers modes d'occupation du sol admis à l'article 2 peuvent être interdits sur les autres propriétés desservies par la RD 11 si l'accès présente un danger pour la sécurité.

#### Article UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

#### RESEAUX D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux grises ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant

l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à tout projet de lotissement, de permis groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront

être dirigées vers le réseau des eaux usées.

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### ☐ RESEAUX D'ELECTRICITÉ

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

Conformément à l'article L 123-1.14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

### Article UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées existantes ou avec un retrait d'une distance comprise entre 3 et 5 mètres.

### Article UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine. Elles peuvent également être édifiées en limites séparatives en l'absence d'une construction sur la parcelle voisine, à condition de ne pas excéder, en limite séparative,

une longueur de 10 mètres et une hauteur maximale à l'égout de 3,50 mètres.

Toutefois, la hauteur maximale en limite séparative peut être différente :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

### Article UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UC 9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article UC 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

### Article UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

La hauteur ou la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues. La composition du plan de masse ou du lotissement doit être pensée selon des critères de composition urbaine et s'intégrer dans la structure urbaine existante. Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### BAIES

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements seront favorisés pour toute intervention sur les baies.

#### MENUISERIES

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.
- les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades

#### TOITURES

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire, elles doivent avoir une pente de 30%. Cependant les toitures-terrasses sont admises partiellement : soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, soit pour les constructions annexes.

#### FAÇADES

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune; la finition sera grattée ou talochée fin. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouvert (tels que carreaux de plâtre et parpaings agglomérés, etc...) est interdit. Les façades des bâtiments

traitées en pierres à vue pourront être conservées.

## CLÔTURES

Les clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur ne dépassera pas 1.60 mètre. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que les murs. Les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune, la finition sera grattée ou talochée fin.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales. Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées à l'aide d'un grillage vert sur un muret bahut, d'une hauteur comprise entre 0,30 mètre et 0,80 mètre, en pierre apparente ou/et enduit au mortier de chaux dont la teinte devra être choisie au sein du nuancier de la Commune. Elles seront alors doublées par une haie végétale plantée d'essences locales.

Dans le secteur UC-i, concerné par un aléa modéré de risque d'inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement naturel des eaux par une perméabilité à 80%.

## BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront favorisées.

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

## CONDUITS ET SOUCHES DE CHEMINEES

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

## PARABOLES

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faitage.

## PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES, CHAUFFE-EAUX SOLAIRES ET CLIMATISEURS

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis la rue et devront être parfaitement intégrés à la construction,
- l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent,
- les appareils de ventilation et de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles ; ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés,
- les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements,
- les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées,

## Article UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Pour les constructions à usage de bureau, y compris les

bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette Pour les commerces courants :
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas à la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de stationnement, la commune pourra exiger que lui soit versée une participation par place non réalisée dans le cadre de l'opération en vue de l'aménagement ultérieur d'aires de stationnement par la commune.

### Article UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de haute tige.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005). Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.

- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

### II.3.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

Non réglementé

---

## II.4. CHAPITRE 4 - ZONE UD

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

#### EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone se caractérise par un tissu de type pavillonnaire principalement issu des trente dernières années et composé presque exclusivement de maisons individuelles isolées ou groupées.

La zone UD est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

La zone UD-i est concernée par des aléas modérés concernant le risque d'inondations.

### II.4.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

DANS LA ZONE UD-i : Les remblais sont interdits.

#### Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 et 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées, ainsi que des limites séparatives.

#### DANS LA ZONE UD-i :

Les constructions sont autorisées sous la condition que la sous face du premier plancher ait une hauteur au moins supérieure à 30 cm par rapport à la côte des Plus Hautes Eaux (PHE : +7,50 m NGF).

## II.4.2. SECTION II - CONDITIONS DE

### L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UD 3 - ACCES-VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. L'accès direct est interdit sur la RD 11 et la RD 16 si la propriété peut être desservie par une autre voie. Les divers modes d'occupation du sol admis à l'article Ud-2 peuvent être interdits sur les autres propriétés desservies par la RD 11 ou la RD 16 si l'accès présente un danger pour la sécurité.

#### Article UD 4 - DESSERTE PAR LES

#### RESEAUX

##### EAU POTABLE ET EAU INCENDIE

- Dans les zones urbaines et à urbaniser :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

##### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

###### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des

eaux pluviales ou assimilées.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux « grises » ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

##### ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire

qu'en direction d'un milieu naturel.

#### ZONES URBAINES OU A URBANISER :

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à tout projet de lotissement, de permis groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Conformément à l'article 3 des Règles Générales du PPRI : « afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés. Pour préserver les axes d'écoulement, une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, est classée en zone rouge «R» ».

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront

être dirigées vers le réseau des eaux usées.

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des d'usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Conformément à l'article L 123-114 du CU, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

### Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 11)
- Pour les autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres.

### Article UD 7 - L'implantation des construc- tions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du

bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine. Elles peuvent également être édifiées en limites séparatives en l'absence d'une construction sur la parcelle voisine, à condition de ne pas excéder, en limite séparative, une longueur de 10 mètres et une hauteur maximale à l'égout de 3,50 mètres. Cependant, la hauteur maximale en limite séparative peut être différente :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

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

Non réglementé.

## Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage et doit être respectée en tout point du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus). Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.

## Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

La hauteur ou la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues. La composition du plan de masse ou du lotissement doit être pensée selon des critères de composition urbaine et s'intégrer dans la structure urbaine existante. Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### FAÇADES

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune; la finition sera grattée ou talochée fin. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre et parpaings agglomérés, etc...) est interdit. Les façades des bâtiments traitées en pierres à vue pourront être conservées.

### CLÔTURES

Les clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur ne dépassera pas 1.60 mètre. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que les murs. Les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune, la finition sera grattée ou talochée fin. Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales. Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées à l'aide d'un grillage vert sur un muret bahut en pierre apparente ou/et enduit au mortier de chaux dont la teinte devra être choisie au sein du nuancier de la Commune. Elles seront alors doublées par une haie végétale plantée d'essences locales.

Dans le secteur UD-i, concerné par un aléa modéré de risque d'inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement naturel des eaux par une perméabilité à 80%.

## BOITES AUX LETTRES ET AIRES DE POUBELLES

Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront favorisées.

Dans la mesure du possible, un emplacement intégré à la clôture ou à la construction et visant à masquer les conteneurs à ordures est privilégié. Il devra être accessible directement depuis la rue.

## PARABOLES

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faîtage.

## PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES, CHAUFFE-EAUX SOLAIRES ET CLIMATISEURS

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis la rue et devront être parfaitement intégrés à la construction,
- l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent,
- les appareils de ventilation et de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles ; ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés,
- les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements,
- les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées,

## Article UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette Pour les commerces courants :
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas à la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de stationnement, la commune pourra exiger que lui soit versée une participation par place non réalisée dans le cadre de l'opération en vue de l'aménagement ultérieur d'aires de stationnement par la commune.

## Article UD 13 - ESPACES LIBRES

### - PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de haute tige.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005).

Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

## II.4.3. SECTION III - POSSIBILITÉS

### D'OCCUPATION DES SOLS

## Article UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES

### D'OCCUPATION DU SOL

- le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est : non réglementé
- le Coefficient d'Occupation des Sols est non réglementé pour les équipements d'intérêt général publics ou privés.

—

---

## II.5. CHAPITRE 5 - ZONE UE

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

#### EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit d'une zone réservée aux espaces d'activités artisanales et commerciales, admettant de l'habitat sous certaines conditions

La zone Ue est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

### II.5.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

#### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

### II.5.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UE 3 - ACCES-VOIRIE

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas

à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. L'accès direct est interdit sur la RD 11 si la propriété peut être desservie par une autre voie. Les divers modes d'occupation du sol admis à l'article 2 peuvent être interdits sur les autres propriétés desservies par la RD 11 si l'accès présente un danger pour la sécurité.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds. Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

## Article UE 4 - DESSERTE PAR LES

### RESEAUX

#### □ EAU POTABLE ET EAU INCENDIE

- Dans les zones urbaines et à urbaniser :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### □ EAUX USÉES

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux « grises » ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vi-

dange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### □ EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

#### ZONES URBAINES OU A URBANISER :

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être

conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau des eaux usées.

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Conformément à l'article L 123-114 du CU, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

### Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD 11, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres de l'axe. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à 10 m de l'axe.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

### Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAP- PORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

### Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel ne pourra excéder 12 mètres à l'égout.

### Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Les enseignes des bâtiments commerciaux et artisanaux seront comprises dans le volume des constructions et ne dépasseront pas l'acrotère.

## Article UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par emploi occupé pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services ;
- l'aménagement des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transports et de services et les véhicules des visiteurs ;
- 2 places de stationnement par unité de logement pour les constructions à usage d'habitation.

## Article UE 13 - ESPACES LIBRES

### - PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup>. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes. Un triple alignement d'arbres de haute tige sera réalisé en limite avec la RD 11.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005).

Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

## II.5.3. SECTION III - POSSIBILITÉS

### D'OCCUPATION DES SOLS

---

## Article UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES

### D'OCCUPATION DU SOL

- le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est : 0,50.
- le Coefficient d'Occupation des Sols est non réglementé pour les équipements d'intérêt général publics ou privés.



---

### III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---

---

## III.1. CHAPITRE I - ZONE 1AU

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, à court ou moyen terme, et où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

On distingue les zones 1AU suivantes :

- **1AU-aa** : il s'agit d'un secteur à dominante d'habitat et ne pouvant être raccordé au réseau d'assainissement collectif pour des raisons topologiques,
- **1AU-b** : il s'agit d'un secteur à dominante d'habitat qui sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble,
- **1AU-c** : il s'agit d'un secteur à dominante d'habitat qui sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble. Ce secteur comprend également une zone 1AU-ci concernée par les aléas modérés du risque d'inondation,
- **1AU-d** : il s'agit d'un secteur à vocation mixte qui sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble.

La zone 1AU est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

La zone 1AU-ci est concernée par des aléas modérés concernant le risque d'inondations.

### III.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

### □ DANS LA ZONE 1AU-CI :

Les remblais sont interdits.

#### ARTICLE 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée uniquement pour les bâtiments régulièrement édifiés et sous réserve des prescriptions fixées par le règlement du PPRI annexé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées et doivent respecter les règles édictées dans les articles ci-dessous.

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispo-

sitions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 et 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées, ainsi que des limites séparatives.

#### **DANS LA ZONE 1AU-CI :**

Les constructions sont autorisées sous la condition que la sous face du premier plancher ait une hauteur au moins supérieure à 30 cm par rapport à la côte des Plus Hautes Eaux (PHE : +7,50 m NGF).

### III.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### **VOIES D'EAU**

Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du DPF.

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **EAU POTABLE ET EAU INCENDIE**

- Dans les zones urbaines et à urbaniser :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

##### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux « grises » ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les

rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL [zone 1AU-aa]

La superficie minimale de terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement individuel et assurer la protection du captage en eau potable, L'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome devra être conforme au règlement sanitaire départemental et respecter les distances exigées.

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

#### ZONES URBAINES OU A URBANISER :

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires

en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à tout projet de lotissement, de permis groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vidange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau des eaux usées.

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

Conformément à l'article L 123-1.14 du CU, l'utilisa-

tion des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

## ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### □ POUR LA ZONE 1AU-AA [ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL] :

La superficie minimale de terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement individuel et assurer la protection du captage en eau potable, L'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome devra être conforme au règlement sanitaire départemental et respecter les distances exigées.

## ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 11) ;

Pour les autres voies routières, les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 3 mètres. Toutefois des implantations distinctes pourront être autorisées :

- Pour les constructions de logements individuels groupés,
- Pour les constructions de logements collectifs

### □ VOIES D'EAU

Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des limites du Domaine Public Fluvial, matérialisé le plus souvent sur le terrain par des bornes.

## ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine. Elles peuvent également être édifiées en limites séparatives en l'absence d'une construction sur la parcelle voisine, à condition de ne pas excéder, en limite séparative, une longueur de 10 mètres et une hauteur maximale à l'égout de 3,50 mètres. Cependant, la hauteur maximale en limite séparative peut être différente :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

## ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtiage et doit être respectée en tout point du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus). Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections

n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### □ **ZONE 1AU-AA :**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout.

#### □ **ZONE 1AU-B :**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout.

Toutefois, afin de respecter le caractère architectural du secteur situé aux abords du Canal du Midi, cette hauteur pourra être augmentée jusqu'à 8,50 mètres à l'égout pour les constructions situées en façade directe sur le Canal du Midi, dans la limite du gabarit des constructions mitoyennes.

#### □ **ZONE 1AU-C :**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout.

#### □ **ZONE 1AU-D :**

- pour les constructions situées en façade sur la RD11, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout,
- pour le reste des constructions, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est de 12 mètres à l'égout, et ce en tout secteur.

### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

La hauteur ou la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues. La composition du plan de masse ou du lotissement doit être pensée selon des critères de composition urbaine et s'intégrer dans la structure urbaine existante. Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions

principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

#### □ **SECTEUR 1AU-B :**

La volumétrie devra être simple et les pentes des toitures devront être parallèles au canal (parallèles à la pente générale du terrain). Les façades principales devront faire face au canal. Le terrain présente une succession de terrasses bordées de talus. Le tracé des voiries devra respecter les terrasses, les talus et les pentes du terrain. Les clôtures en façade du canal devront être discrètes (muret limité à 1,00 mètre, doublé de végétaux et d'un grillage).

#### □ **DANS LE SECTEUR 1AU-CI :**

Concerné par un aléa modéré de risque d'inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement naturel des eaux par une perméabilité à 80%.

### ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il est exigé :

Pour les constructions à vocation d'habitat :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à vocation économique :

- 1 place de stationnement par emploi occupé pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services ;
- l'aménagement des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transports et de services et les véhicules des visiteurs ;

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- au moins une place de stationnement pour 2 chambres,
- pour les livraisons, au moins une place pour les réserves.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doivent répondre à la fois :

- aux besoins de stationnement internes, liés au personnel par exemple;
- aux besoins de stationnement liés à l'accueil de public.

Le nombre de place de stationnement à créer est déterminé en tenant compte de la situation de construction au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

## ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES

### - PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup>. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes. Un triple alignement d'arbres de haute tige sera réalisé en limite avec la RD 11.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005).

Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.
- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

### **SECTEUR 1AU-B**

Seront aménagés en bordure de la RD, des terre-

pleins de 5,00 mètres de largeur, plantés de platanes bordés par un cheminement piétonnier de 2,00 mètres minimum et un espace sur une bande de 2,00 mètres devant la clôture. La limite Est de la zone devra être étudiée comme une limite d'urbanisation et traitée en tant que telle.

Les bassins de rétention devront être intégrés dans la composition des espaces publics et leur profondeur adaptée pour ne pas être clôturés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :

- Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.
- Le triple alignement d'arbres le long de la RD11 n'est pas applicable.

## III.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS

### D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITÉS MAXI-

### MALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

---

## III.2. CHAPITRE 2 - ZONE 2AU

---

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

extrait du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, à long terme, sous forme d'opération d'ensemble devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ces secteurs.

On distingue les zones 2AU suivantes :

- **2AU-a** [secteur de 'Fontjourde'] : il s'agit d'un secteur à dominante d'habitat et qui sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble,
- **2AU-b** [secteur 'éco-parc de l'Ouest'] : il s'agit d'un secteur à vocation mixte et qui sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble.

La zone 2AU est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

### III.2.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### ARTICLE 2AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour

l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé également que certaines occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

#### ARTICLE 2AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée uniquement pour les bâtiments régulièrement édifiés et sous réserve des prescriptions fixées par le règlement du PPRI annexé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées et doivent respecter les règles édictées dans les articles ci-dessous.

Les installations classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 et 8) et ne sont pas comprises dans

le calcul de l'emprise au sol. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées, ainsi que des limites séparatives.

### III.2.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 2AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### □ VOIES D'EAU

Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du DPF.

#### ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### □ EAU POTABLE ET EAU INCENDIE

Dans les zones urbaines et à urbaniser :

Toute construction ou installation nouvelle doit être

obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### □ ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

##### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte étanche de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux « grises » ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc. ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses. Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public. Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

#### □ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de

ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

#### ZONES URBAINES OU A URBANISER :

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, une étude hydraulique est exigée. Le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales devront être joints à tout projet de lotissement, de permis groupé ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial après prétraitement éventuel. En l'absence de réseau, l'eau de vidange des piscines doit être déversée vers le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectants (en arrêtant la chloration au moins deux jours avant la vi-

dange). En aucun cas, les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau des eaux usées.

Doivent être privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie, etc. ...) sur l'unité foncière comme eau brute pour des usages privatifs ou collectifs non domestiques (arrosage des espaces verts, nettoyage des surfaces, etc. ...).

#### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Conformément à l'article L 123-1.14 du CU, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

### ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 3 mètres. Toutefois des implantations distinctes pourront être autorisées :

- pour les constructions de logements individuels groupés,
- pour les constructions de logements collectifs

#### **VOIES D'EAU**

Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des limites du Domaine Public Fluvial, matéria-

lisé le plus souvent sur le terrain par des bornes.

## ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives lorsqu'il existe une construction implantée en limite séparative sur la parcelle voisine. Elles peuvent également être édifiées en limites séparatives en l'absence d'une construction sur la parcelle voisine, à condition de ne pas excéder, en limite séparative, une longueur de 10 mètres et une hauteur maximale à l'égout de 3,50 mètres. Cependant, la hauteur maximale en limite séparative peut être différente :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

## ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAP- PORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage et doit être respectée en tout point du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de

superstructures exclus). Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### ☐ **ZONE 2AU-A :**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout.

### ☐ **ZONE 2AU-B :**

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est de 12 mètres à l'égout, et ce en tout secteur..

## ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants.

La hauteur ou la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues. La composition du plan de masse ou du lotissement doit être pensée selon des critères de composition urbaine et s'intégrer dans la structure urbaine existante. Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

## ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il est exigé :

Pour les constructions à vocation d'habitat :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre

nette,

- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à vocation économique :

- 1 place de stationnement par emploi occupé pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services ;
- l'aménagement des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transports et de services et les véhicules des visiteurs ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) doivent répondre à la fois :

- aux besoins de stationnement internes, liés au personnel par exemple;
- aux besoins de stationnement liés à l'accueil de public.

Le nombre de place de stationnement à créer est déterminé en tenant compte de la situation de construction au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

## ARTICLE 2AU 13: ESPACES LIBRES

### - PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup>. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes. Un triple alignement d'arbres de haute tige sera réalisé en limite avec la RD 11.

La commune est concernée par le risque d'incendie de forêts, aléa FAIBLE (source Document Départemental des Risques Majeurs, approuvé le 11 février 2005).

Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces sensibles sont soumises à ces obligations [articles L.322-3 du Code Forestier] :

- en zone urbanisée : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire.

- en dehors de ces zones : débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions de toute nature ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Cf. Arrêté Préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :

- Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.
- Le triple alignement d'arbres le long de la RD11 n'est pas applicable.

## III.2.3. SECTION III - POSSIBILITÉS

### D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITÉS MAXI-

#### MALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



---

## IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## IV.1. CHAPITRE 1 - ZONE A

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation. La zone A se décline en plusieurs secteurs permettant de gérer les particularités de l'agriculture locale.

On distingue les zones A suivantes :

- **AC** : qui correspond aux terres agricoles où il est autorisé de construire, sous conditions, afin de permettre le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole, avec un sous-secteur **AC1** pour les constructions qui nécessitent un raccordement à l'eau potable,
- **AO** où les nouvelles constructions sont limitées en raison de l'intérêt paysager particulier du site,
- **A-im** : qui correspond aux terres agricoles soumises à un aléa modéré de risque d'inondation,
- **A-if** : qui correspond aux terres agricoles soumise à un aléa fort de risque d'inondation,

La zone A est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

La zone A est concernée par des aléas forts à modérés concernant le risque d'inondations.

Une partie de la zone A est concernée par le projet de classement des abords du canal du Midi, et est, à ce titre, porteuse d'enjeux paysagers et patrimoniaux majeurs.

### IV.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble des zones A, tous secteurs confondus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'habitation, autres que ceux prévus à l'article 2 ci-dessous,
- les commerces,
- les services autres que ceux prévus à l'article 2 ci-dessous,
- les bureaux,
- les entrepôts (stockage de marchandises et de matériels), autres que ceux prévus à l'article 2 ci-dessous,
- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En outre, dans les secteurs soumis au risque inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ZONE A-if : Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure et de superstructure à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- ZONE A-im : Les remblais sont interdits.

#### ARTICLE A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### □ EN TOUT SECTEUR

- Toute construction ou aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Dans l'emprise du projet de classement du canal du Midi, une attention particulière à l'intégration paysagère et patrimoniale devra être portée. Des prescriptions spécifiques pourront être demandées dans ce cadre.
- Les constructions suivantes sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du site :
  - Les travaux de transformation et d'agrandissement des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> une seule fois, à usage :
    - > d'habitation,
    - > de lieux de vente destinés aux productions de l'exploitation.
- Les aménagements, dans des bâtiments existants de caractère, permettant les activités «d'accueil à la ferme» définies de la manière suivante:
  - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m<sup>2</sup> par chambre
  - Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m<sup>2</sup>
  - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher en annexe ou en extension de la maison d'habitation
  - Fermes auberges : la création de ferme auberge liée à l'existence d'une exploitation agricole et d'une habitation est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme liée à l'existence d'une exploitation agricole et d'une habitation est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Camping à la ferme : 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.
- Bâties pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Afin de conserver le patrimoine bâti de la commune, les bâtiments identifiés et repérés dans l'annexe au

présent règlement, pourront faire l'objet d'un changement de destination aux fins d'habitation et d'hébergement hôtelier.

- > La liste des sites et bâtiments concernés est détaillée en annexe du présent règlement.
- Les installations classées soumises à déclaration :
  - Les installations classées ayant pour activités la préparation et le conditionnement de vins [catégorie 2251. Nomenclature des installations classées] qui correspondent à une activité économique majeure et historique de la commune.
  - A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ou à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### **DANS LE SECTEUR AO**

- Les nouvelles constructions, liées et nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées uniquement si :
  - elles représentent une emprise au sol maximale cumulée de 300 m<sup>2</sup> par domaine (identifié sur les plans de zonage, sous forme de numérotation).
  - elles sont implantées à une distance maximale de 100m, en tout point, de tout bâtiment préexistant

#### **EN SECTEUR AC ET SOUS-SECTEUR AC1**

- Eu égard aux enjeux liés au site Natura 2000 de l'Etang de Capestang, tout projet doit, par principe, privilégier la recherche de solutions permettant d'éviter tout rejet dans le milieu naturel. En cas de nécessité, le projet devra prévoir un dispositif garantissant le parfait traitement des rejets, notamment des effluents des caves viticoles, des effluents chargés de pesticides, du

fumier, etc. Sont particulièrement concernés par cette contrainte, les secteurs AC de La Grangette et du Viala.

Les constructions suivantes sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du site :

- Les nouvelles constructions sont autorisées quelle que soit leur distance au hameau ou domaine pré-existant, dans le respect de l'emprise graphique des zones AC ou AC1.
- Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, uniquement dans le volume de l'exploitation agricole et uniquement si elle est réalisée simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitations.
- En outre, dans le sous-secteur AC1 : les constructions agricoles et leurs annexes ne peuvent être autorisées uniquement s'il est démontré qu'au moins une partie de l'exploitation agricole nécessite un raccordement à l'eau potable.

#### **DANS LA ZONE A-IM**

Les occupations et utilisations des sols autorisées sont similaires à celles du secteur A0. La règle suivante liée au risque inondation se superpose en tout secteur A-Im : Les constructions sont autorisées sous la condition que la sous face du premier plancher ait une hauteur au moins supérieure à 30 cm par rapport à la côte des Plus Hautes Eaux (PHE : +7,50 m NGF).

#### **DANS LA ZONE A-IF**

Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure et de superstructure à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

### ARTICLE A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation,

soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### **VOIES D'EAU**

Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du DPF.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **EAU POTABLE**

En tout secteur, toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à la consommation humaine devra préalablement être obtenue.

En secteur AC1, au moins un bâtiment de l'exploitation agricole doit nécessiter le raccordement à l'eau potable et être effectivement raccordé par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau

potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### INCENDIE

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### EAUX USÉES, ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eu égard aux enjeux liés au site Natura 2000 de l'Étang de Capestang, toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à la destination de la construction ou de l'installation ainsi que, le cas échéant, à l'importance et à la nature de l'activité qui doit y être exercée. Ce dispositif doit assurer une protection efficace du milieu naturel.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement : les eaux résiduaires des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel (réalisé sur la parcelle) ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

Les eaux résiduaires liées à l'exploitation doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie minimale de terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement individuel et assurer la protection du captage en eau potable, L'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome devra être conforme au règlement sanitaire départemental et respecter les distances exigées.

#### EAUX PLUVIALES

Eu égard aux enjeux liés au site Natura 2000 de l'Étang de Capestang, tout projet doit garantir que le rejet des eaux pluviales est parfaitement sain et

exempt notamment de matières organiques. Le projet doit garantir que le volume et le débit des eaux pluviales rejetées ne porte pas atteinte au fonctionnement hydraulique de l'Étang de Capestang.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

#### ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

## ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement individuel et assurer la protection du

captage en eau potable, L'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome devra être conforme au règlement sanitaire départemental et respecter les distances exigées.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 11) ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux (RD 16 et RD 37).

Pour les autres voies routières, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement correspondant à 15 mètres de l'axe et à 5 mètres de l'alignement.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des voies publiques ou privées.

### □ VOIES D'EAU

Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des limites du Domaine Public Fluvial, matérialisé le plus souvent sur le terrain par des bornes. Il existe cependant une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 mètres par rapport aux limites du DPF.

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- 4 mètres pour les constructions nouvelles et les piscines,

- 2 mètres pour les serres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines enterrées non couvertes ne dépassant pas de plus de 0.60 mètre le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul. Les piscines sont autorisées sous condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives

## ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAP- PORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout et s'applique à toute construction y compris aux extensions et annexes à usage d'habitation.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'exploitation agricole, sans toutefois dépasser 10 mètres à l'égout (hors silos et cuves).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer ne devront pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages environnants. Les bâtiments existants et présentant un intérêt patrimonial, architec-

tural et paysager devront être préservés.

Les interventions dans l'emprise du projet de classement du canal du Midi devront démontrer l'intégration paysagère et patrimoniale au regard de l'enjeu majeur porté par ce monument.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune; la finition sera grattée ou talochée fin. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouvert (tels que carreaux de plâtre et parpaings agglomérés, etc....) est interdit. Les façades des bâtiments traitées en pierres à vue devront être conservées.

#### **Bâtis où le changement de destination est autorisé :**

Afin de conserver le patrimoine bâti de la commune, la réhabilitation, ainsi que le changement de destination des bâtiments listés (en annexe du présent règlement) est autorisée. La réhabilitation devra suivre la forme initiale de la bâtisse à partir des éléments constatables sur les murs existants ou d'après photographies.

#### **ZONE A-im :**

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux et doivent être transparentes (perméables à 80%).

Ces règles sont applicables à toute construction, y compris les extensions et les annexes à usage d'habitation.

### ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

#### - PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt remarquable devront être conservées ou remplacées par des arbres de valeur équivalente (essence végétale proche, taille du sujet comparable ou importante pour les sujets exceptionnels). Les alignements d'arbres remarquables seront conservés. Les parcs arborés des domaines et des propriétés privées seront conser-

vés. Les alignements d'arbres en bord des voiries communales seront préservés (platanes,...). Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé. La construction de bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres existants pourra être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage de plusieurs sujets. Les ripisylves le long des cours d'eau seront préservées et confortées avec des essences de milieu humide.

### IV.1.2. SECTION III - POSSIBILITÉS

#### D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES

#### D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





---

## V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## V.1. CHAPITRE 1 - ZONE N

### □ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

On distingue les zones suivantes :

- la zone N, qui correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur caractère d'espaces naturels et où toute construction est interdite,
- la zone N-eq, qui correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur caractère d'espaces naturels au sein desquels des équipements et constructions liées à des activités sportives de plein air peuvent être admises, à la condition d'être compatibles avec la préservation des sites, des milieux naturels et des paysages,
- la zone N-if, qui correspond à une zone naturelle soumise à des aléas fort de risque d'inondation.

La zone N est concernée par des aléas faibles à moyens de retraits et gonflements des argiles dont les dispositions réglementaires spécifiques sont reportées en annexe 8.

La zone N-if est concernée par des aléas forts de risque d'inondations

### V.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'habitation, autres que ceux prévus à l'article 2 ci-dessous,

- les commerces,
- les services,
- les bureaux,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts (stockage de marchandises et de matériels), autres que ceux prévus à l'article 2 ci-dessous,
- les affouillements ou exhaussements des sols, les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- les aires de stockage et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- le stationnement des caravanes isolées sous réserve des dispositions de l'article 2, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone N-if :

- les constructions et installations à vocation d'activités ou d'habitat,

Dans la zone N-ep:

- les constructions et installations à vocation d'activités ou d'habitat,

#### ARTICLE N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N :

- la reconstruction des bâtiments existants dans la mesure où elle vise à conforter le patrimoine existant et elle ne conduit pas à créer de logements,
- les aires de stationnement de véhicules sous réserve d'une bonne intégration au site ;

Dans la zone N-eq :

- les constructions et installations destinées à la pratique d'activités sportives et de loisirs de plein air,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée)

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

### ARTICLE N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### VOIES D'EAU

Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit à l'exception de ceux liés à une occupation temporaire du DPF.

### ARTICLE N 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE ET EAU INCENDIE

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article 2 doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### INCENDIE

La défense incendie doit être assurée conformément aux prescriptions du SDIS relatives à la lutte contre l'incendie jointes en annexe 4.

#### EAUX USEES

##### ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement : les eaux résiduaires des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel (réalisé sur la parcelle) ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

Les eaux résiduaires liées à l'exploitation doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie minimale de terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement individuel et assurer la protection du captage en eau potable, L'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome devra être conforme au règlement sanitaire départemental et respecter les distances exigées.

#### EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce

réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur, en particulier celle issue du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

L'apport des eaux pluviales des terrains situés sur le bassin versant des ouvrages du Canal du Midi ne devra en aucun cas être augmenté par rapport à ce qui existe actuellement et leur évacuation ne pourra se faire qu'en direction d'un milieu naturel.

#### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION**

Dans toute la mesure du possible, les lignes et branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible et ne pas nuire au caractère des lieux.

#### **ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Conformément à l'article L 123-1.14 du CU, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages.

### ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

– 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 11) ;

– 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux (RD 16 et RD 37).

Pour les autres voies routières, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement correspondant à 5 mètres de l'alignement.

#### VOIES D'EAU

Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des limites du Domaine Public Fluvial, matérialisé le plus souvent sur le terrain par des bornes. Il existe cependant une dérogation pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau et qui peuvent être implantées avec un recul de 6 mètres par rapport aux limites du DPF.

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE N 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager. 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres). Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

### - PLANTATIONS

1- Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

2- La végétation existante :

les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées,

- les arbres isolés remarquables ou arbres rois seront conservés,
- les alignements d'arbres en bord des voiries communales seront préservés,
- la ripisylve le long des cours d'eau sera protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieux humides.

Les végétations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé.

3 - Espaces libres et plantations :

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique.

## V.1.2. SECTION III - POSSIBILITÉS

### D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE N 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES

### D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.





---

## VI. ANNEXE A - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

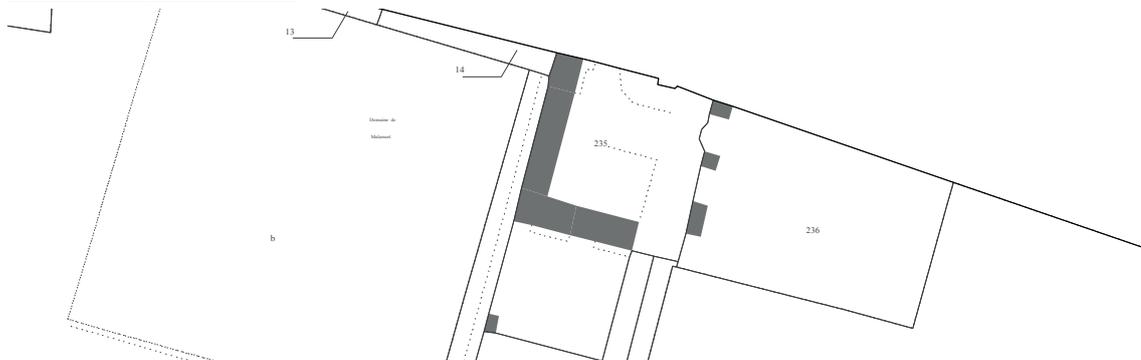
---

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés en considération des impératifs suivants :

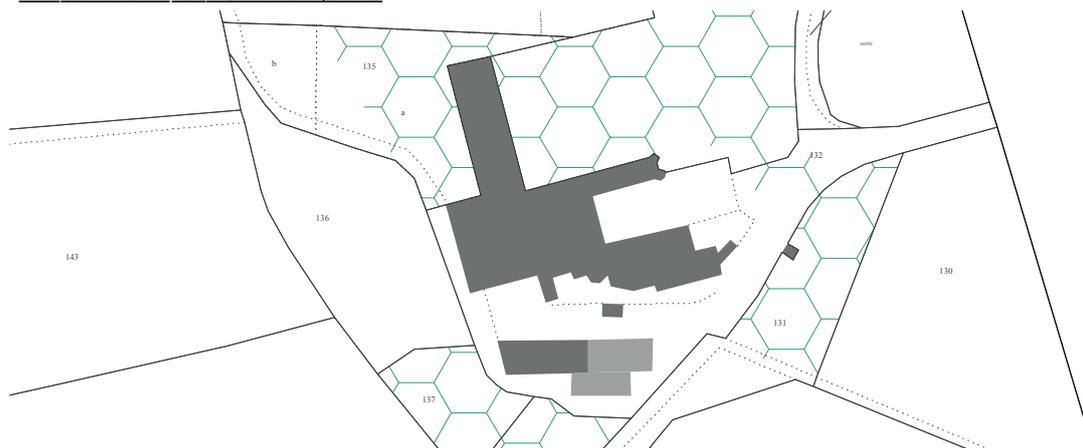
- changement de destination uniquement à des fins d'habitation et d'hébergement hôtelier,
- intérêt patrimonial justifiant de la réhabilitation de bâtiments pouvant être dégradés,
- intégration paysagère et respect des espaces boisés classés,
- prise en compte de la sécurité dans les zones à risque inondation.

- Légende
-  bâtis où est autorisé le changement de destination
  -  autre bâti
  -  espace boisé classé

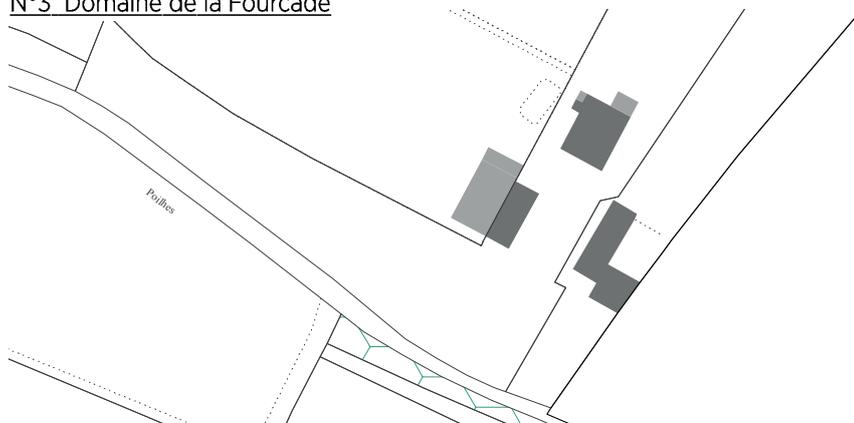
N°1 Domaine de Malamort



N°2 Domaine de la Provenquière



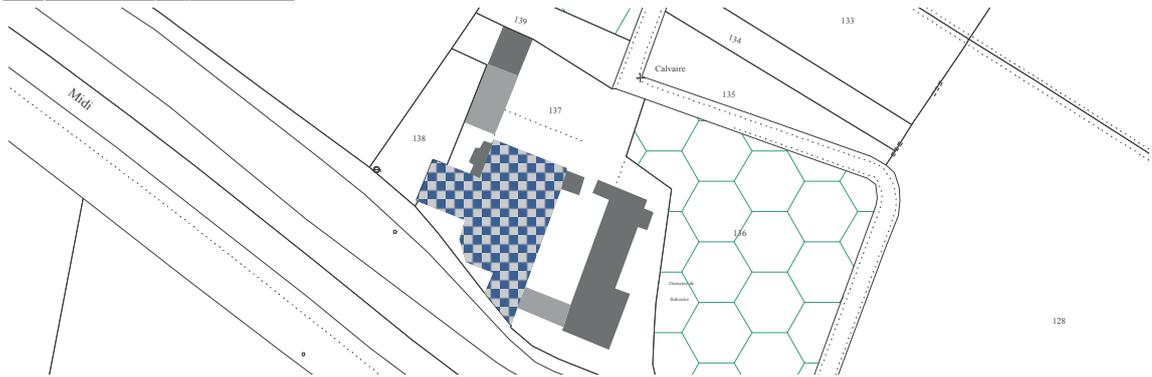
N°3 Domaine de la Fourcade



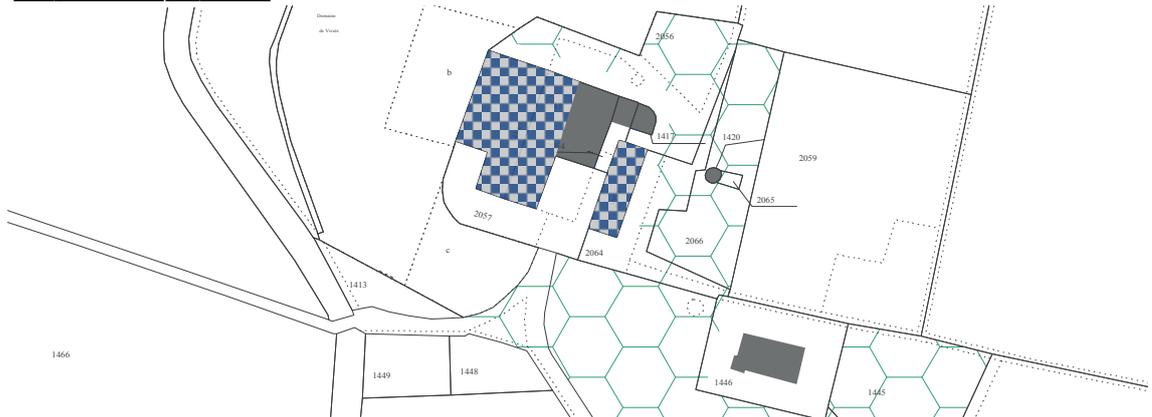


- Légende**
-  bâtis où est autorisé le changement de destination
  -  autre bâti
  -  espace boisé classé

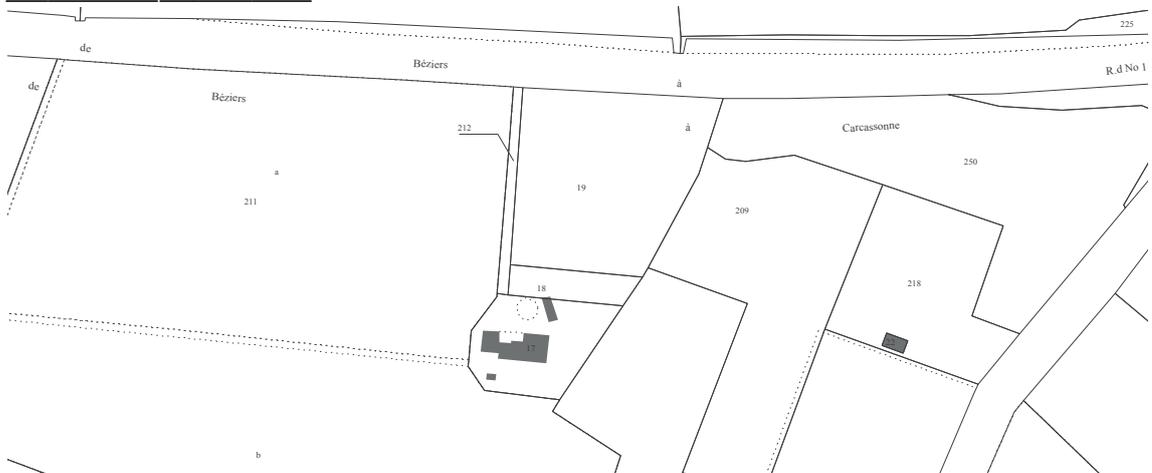
**N°6 Domaine de Baboulet**



**N°7 Domaine de Viviers**

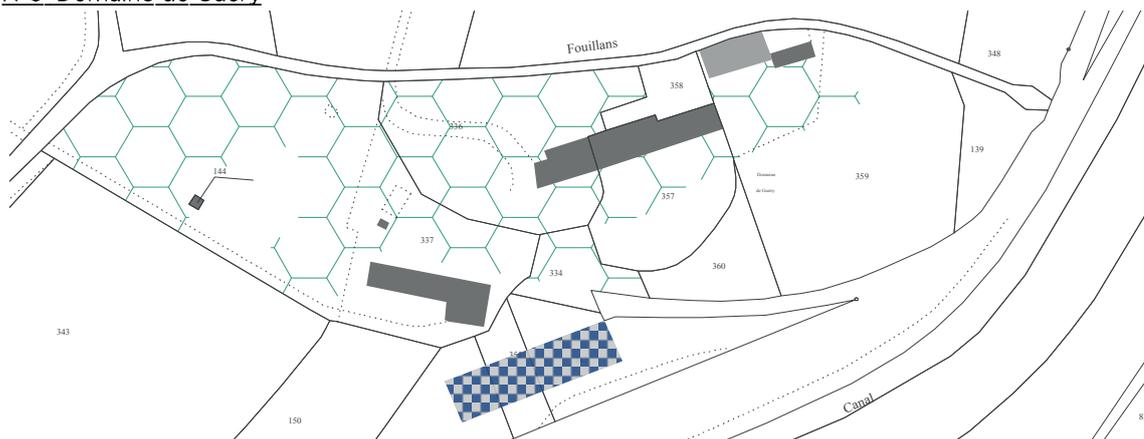


**N°8 Domaine du Petit Bosc**

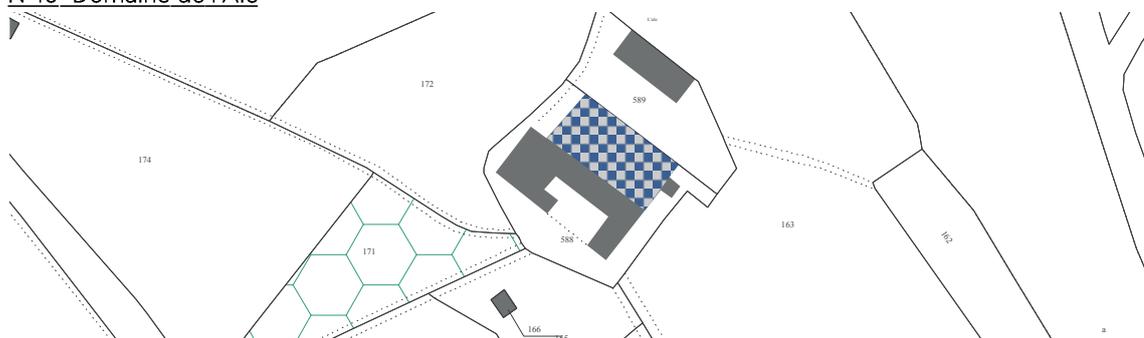


- Légende
-  bâtis où est autorisé le changement de destination
  -  autre bâti
  -  espace boisé classé

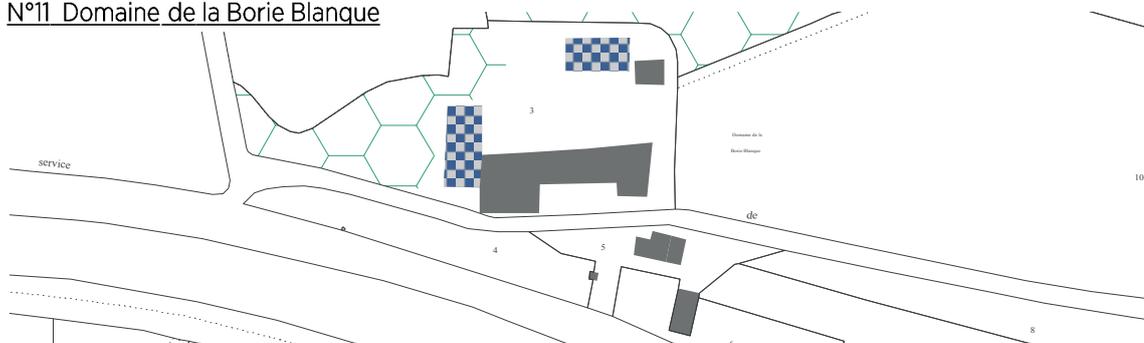
**N°9 Domaine de Guéry**



**N°10 Domaine de l'Ale**

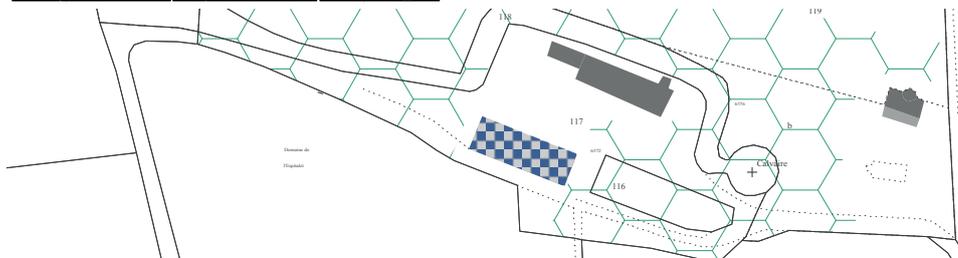


**N°11 Domaine de la Borie Blanche**

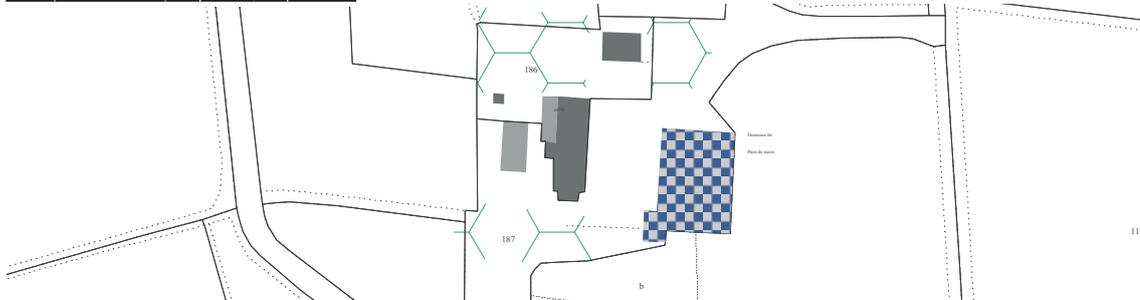


- Légende
-  bâtis où est autorisé le changement de destination
  -  autre bâti
  -  espace boisé classé

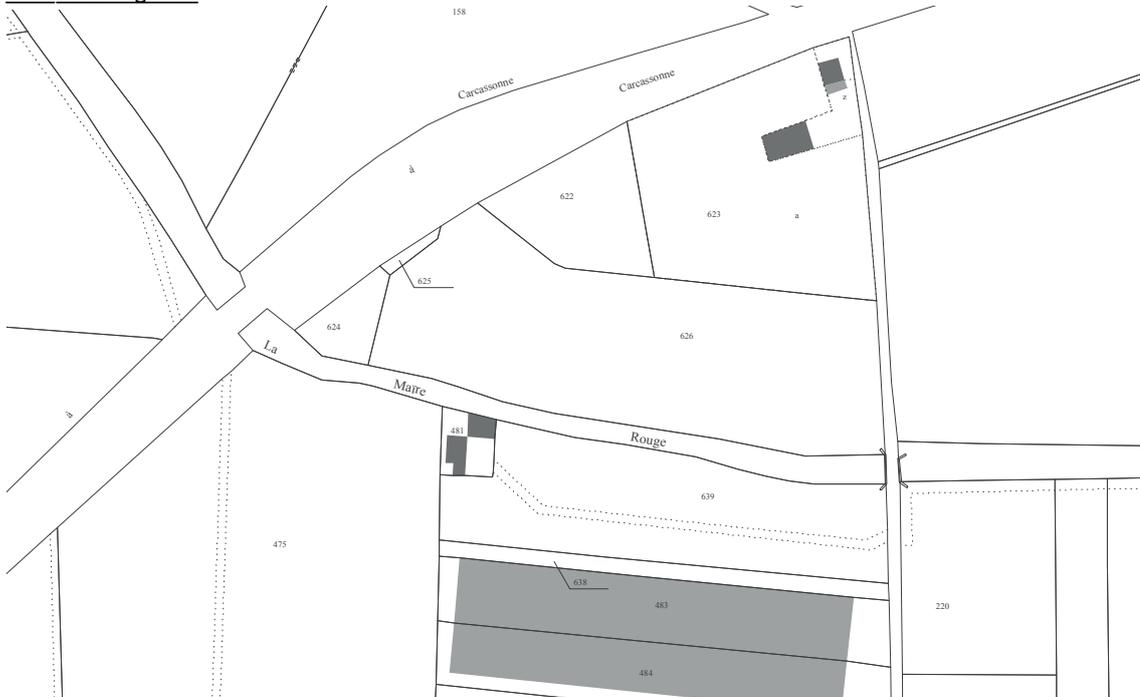
**N°12 Domaine de l'Espitalet des Anges**



**N°13 Domaine de Pain de Sucre**

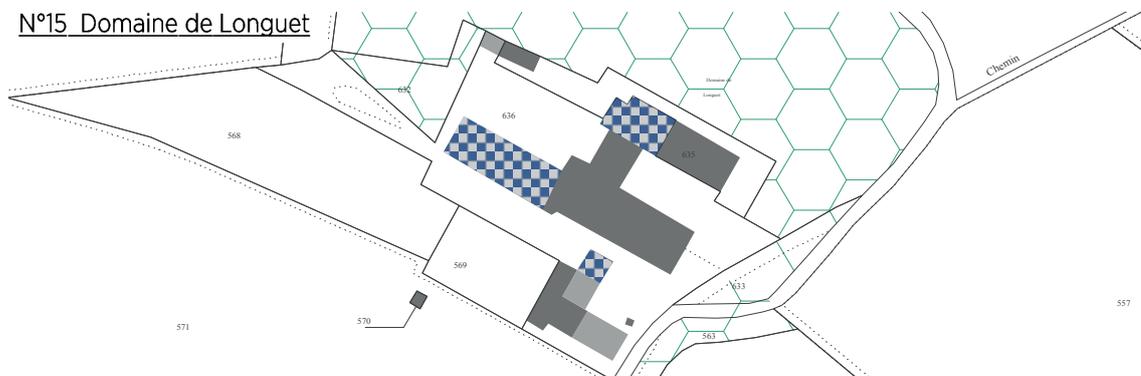


**N°14 Sauvegarde**

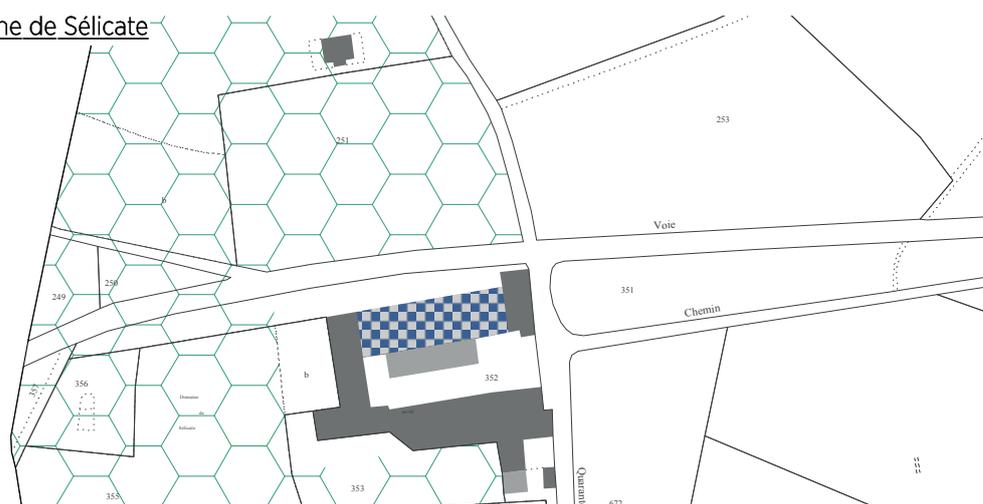


- Légende
-  bâtis où est autorisé le changement de destination
  -  autre bâti
  -  espace boisé classé

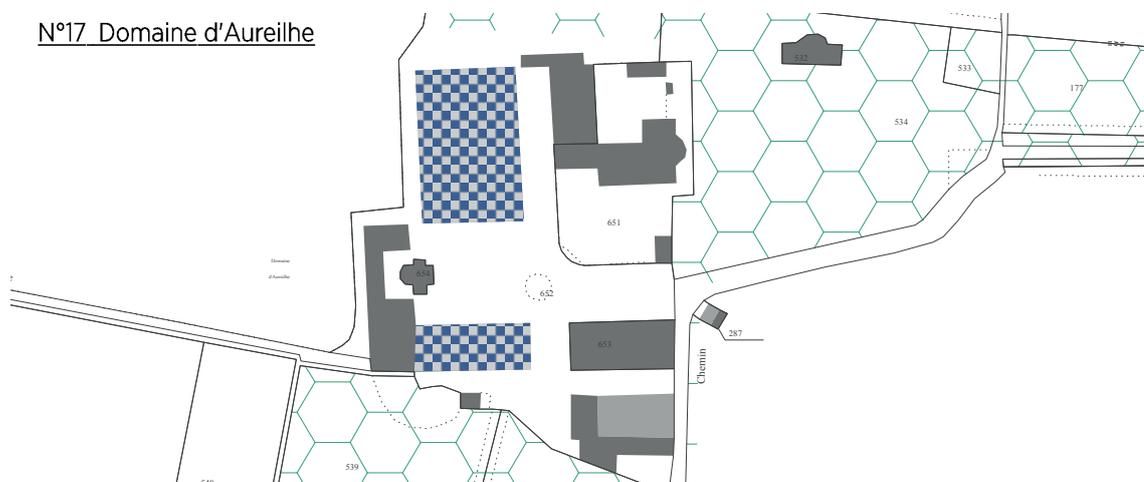
N°15 Domaine de Longuet



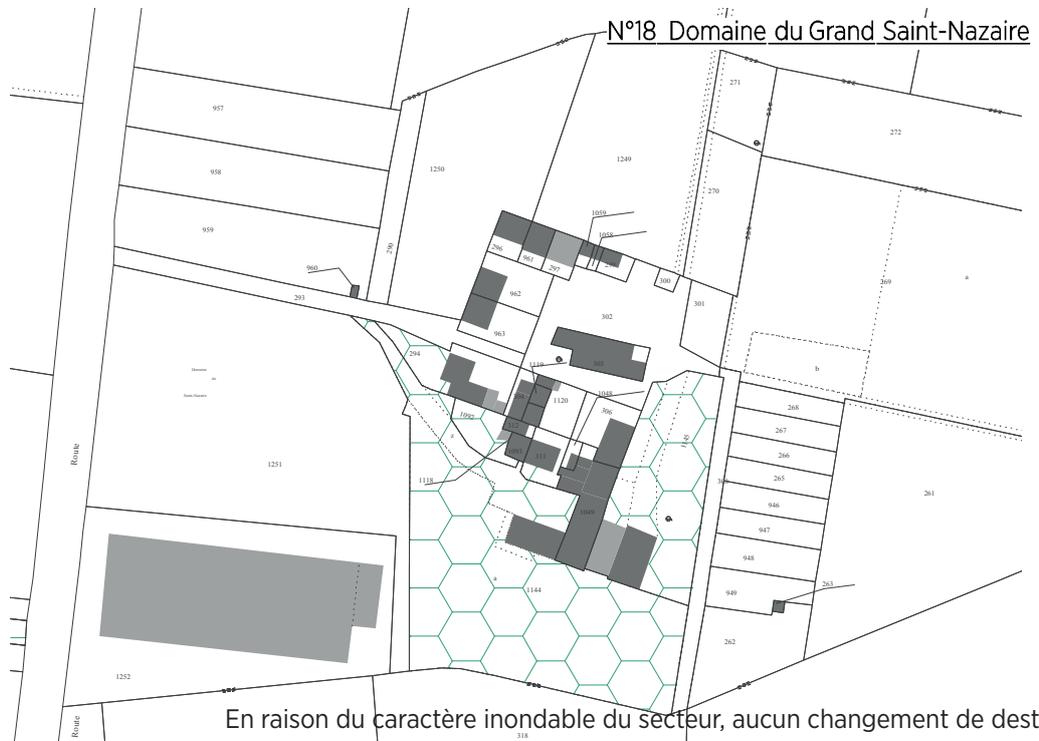
N°16 Domaine de Sélicate



N°17 Domaine d'Aureilhe



- Légende
-  bâtis où est autorisé le changement de destination
  -  autre bâti
  -  espace boisé classé



En raison du caractère inondable du secteur, aucun changement de destination n'est possible sur l'écart n°18 Domaine du Grand Saint Nazaire.

N°19 Domaine du Petit Saint-Nazaire





