

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U

Objet de la zone : Il s'agit de la partie urbanisée de Sallèles d'Aude, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article U 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs :

- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public.
- Les carrières
- La création de nouveaux stockages de gravats et granulats. Les sites existants à la date d'approbation de cette modification (mars 2013) ne sont pas concernés par cette interdiction.

En dehors du secteur Ug :

- Le stationnement de caravanes, autocaravanes et résidences mobiles.

En secteur Ua, Ub et Uc

- Les constructions à usage : industriel,
- Les constructions à usage artisanal susceptible de procurer une gêne au voisinage.
- Les installations classées
- Les bâtiments d'élevage
- Les hangars destinés à stocker des produits toxiques

En secteur **Uf**, les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement ou l'animation du secteur

En secteur **Uap**, Le changement d'affectation des locaux, aux fins d'habitation est interdit.

En secteur **Uc**, la création de tout captage d'eau souterraine est interdite, à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'Ouveillan..

En secteur **Ud et Ue**, les piscines sont interdites

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

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2 à 14 du règlement de zone

En tous secteurs, les constructions à usage agricole seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.

En tous secteurs, concernant les groupements d'habitations, il ne sera autorisé qu'une seule habitation par unité foncière.

En secteurs **Ud** : Les installations classées ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à la vie de la zone ou de la ville

En secteur **Ud, Ue** et **Uf** : Les logements ne seront autorisés que dans le cadre fonctionnel de l'activité. Ils devront être compris dans le volume du bâtiment d'exploitation ou accolées, et d'une surface maximale de 50 m² de surface hors œuvre nette.

En secteur **Uc**, les pétitionnaires sollicitant un permis de construire sur des unités foncières d'une contenance de plus de 1000 m² devront présenter un plan d'aménagement global de celle-ci et éventuellement s'inscrire dans le respect des préconisations contenues dans le dossier « Orientations d'aménagement » du PLU.

En secteur **Ucc** : Les changements de destination peuvent être admis sans porter atteinte à la nature du bâti existant.

En secteur **Uj**, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du secteur ou du village sont autorisées.

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

U 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

U 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (*cf. Titre 1, Article 8 du présent règlement*). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

Article U 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*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

En Ue, Uf et Uj, en l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Il ne pourra y avoir de rejet direct ni dans les ruisseaux, ni dans le canal du Midi. Les pétitionnaires devront produire une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toutes mesures propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs. Tout rejet en direction du Canal du Midi est interdit

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Défense incendie : En tous secteurs, pour les habitations, commerces et services associés, petites zones artisanales... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression
- Distance maximale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 m entre les points d'eau par des chemins carrossables

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

Article U 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Non réglementé

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

En secteurs **Ua** les constructions sont placées en limite de propriété du côté de la parcelle donnant sur la voie publique sauf dans le cas où cette disposition reviendrait à briser l'alignement des bâtiments existants et voisins par rapport à la voie publique, Dans ce cas, les constructions sont alignées sur les bâtiments existants et voisins (voir schéma ci-après).

En secteur **Ub**, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 3 m, à l'exception des garages qui observeront un recul de 5 mètres lorsqu'ils font l'objet d'une nouvelle construction. Dans les opérations groupées, un plan masse pourra énoncer des dispositions différentes.

En secteur **Uc**, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins cinq mètres. Cette disposition ne concerne pas les piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture dans l'alignement est obligatoire.

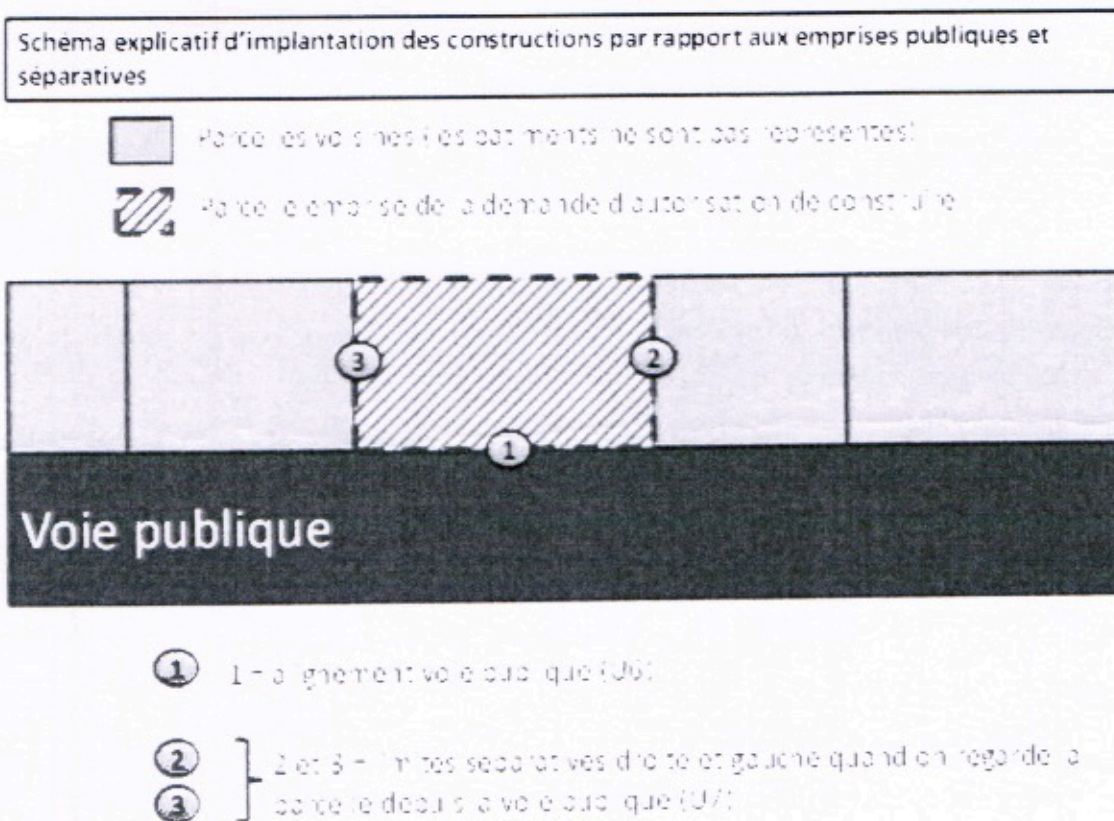
Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les garages seront implantés à une distance minimale de 5 m de la voie publique.

Dans les autres secteurs, non réglementé. Toutefois, l'implantation des bâtiments ne pourra réduire la visibilité des conducteurs sur la voie publique ou dans les accès à la parcelle.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur **Ua**, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives 'droite et gauche' déterminées comme telles lorsqu'on regarde la parcelle depuis la voie publique conformément au schéma ci-après:



En secteur **Ub**, les constructions neuves doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur **Uc**, les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de la limite séparative de 5 mètres. Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sur une longueur ne pouvant dépasser 10 m sur une limite ou 15 m cumulés. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Article U 9 : *Emprise au sol des constructions.*

En secteur **Uc**, l'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70 %, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.

Article U 10 : *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La référence est la moyenne altitudinale du terrain considéré.

En secteurs **Ua** et **Ub**, la hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

En secteur **Ua, b et c**, le plancher de toute construction destinée à l'habitat doit être édifiée à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel. La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à huit, cinquante (8.5m) mètres.

En secteur **Uf** la hauteur des bâtiments n'est pas réglementée.

Article U 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Toutefois, en secteur **Uf**, l'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

En secteur **Ua** et **Ub**, les ouvertures nouvelles doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine la largeur de 10 %. Les ouvertures déjà créées sont conservées telles quelles en termes de dimensions.

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côtés voies et espaces publics.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

En secteur **Ua**, les capteurs solaires sont interdits. Dans les autres secteurs, ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Les climatiseurs seront dissimulés.

Toitures : En secteur **Ua et Ub**, les toitures seront de forme simple à deux pentes.

Dans les secteurs **Ua et Ub**, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte. En secteur **Uc**, les toitures terrasses, végétalisées ou non, non accessibles pourront être autorisées. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33 %. Le sens du faitage principal sera parallèle à l'axe de la rue. Toutefois cette dernière disposition portant sur le sens du faitage principal, ne s'applique pas aux constructions qui ne sont pas visibles depuis la voie publique. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture. Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâtis au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit

En secteurs **Ua**, les crevés de toiture sont interdits. En secteur **Ub**, ils sont limités à 10 m² et la façade sur rue doit être maintenue en l'état (génoises, etc.).

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales. Les éléments de décors et modénature existants devront être conservés ou restaurés.

En secteurs **Ua et Ub**, les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente. Les dispositifs aérofrigorifères (climatiseurs) ainsi que les antennes paraboliques ne pourront être disposés en saillie sur rue.

En secteur **Ua**, les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits. Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

En tous secteurs, l'emploi des tôles galvanisées est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Percements : En secteur **Ua**, sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical. Les matériaux anciens (pierres, ferronneries...) seront respectés. Les menuiseries extérieures seront proportionnées à petit bois. De tendance verticale, elles seront de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc. Les volets roulants sont proscrits de même que l'utilisation du PVC et de l'aluminium.

Clôtures : Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles. En secteurs **Ub et Uc**, les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 mètres. En limite séparative, il n'est pas imposé de matériaux. Toutefois, dans tous

les cas, la hauteur totale est limitée à deux mètres, les murs pleins devront assurer une transparence hydraulique et être enduits sur les deux faces.

Les clôtures construites le long d'une route départementale devront faire l'objet d'un arrêté d'alignement. La hauteur et la composition de la clôture ne pourront altérer la visibilité sur la voie publique. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants

Article U 12 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En secteur **Ua** et **Ub**, l'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement. Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

En secteur **Ub** et **Ue**, Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

En secteur **Uc**, les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1, non close accessible de la voie publique. Dans les lotissements ou groupes d'habitation, par logement, il sera exigé deux places de stationnement sur la parcelle et une à l'extérieur à la disposition du public. Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé par logement, 1 place privative et une place à la disposition du public.

Article U 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

En secteur **Uc**, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement.

Article U 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Secteur **Ua** : Non réglementé

Secteur **Uap** : le COS est de 0

Secteur **Ub** : Non réglementé pour les changements de destination, 0,7 pour extension de l'existant et 0,5 pour les constructions neuves.

Secteurs **Uc** : 0.5

Secteurs **Ucc, Ud, Ue, Uf** et **Uj** : non réglementé

Secteur **Uh** : 0.2