

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

Castelnaudary

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°2



**ELABORATION
P.L.U.I.**

Approuvé le :

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019

Modification de droit commun n°2 prescrite le 11 octobre 2022

VISA

Date :

Le Maire,
Patrick MAUGARD

Règlement

4.2

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

NB : Afin de faciliter la lecture du présent document :

Seules les zones U3 et N (et secteurs associés) font l'objet de la présente modification de droit commun n°2, ce qui explique l'extrait soumis à consultation.

Dans les pages qui suivent :

En vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification de droit commun n°2

CHAPITRE III - ZONE U3

PREAMBULE

La zone U3 correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés à l'écart du centre ville : quartiers de Picotis, d'En Touzet, d'En Matto et de Sainte-Catherine au-delà de la RD 6113. Trois secteurs ont été délimités :

- U3a : Secteur en assainissement non collectif,
- U3b : Secteur de faible densité correspondant au quartier d'En Touzet.
- U3c : Secteur de densité fortement limitée correspondant aux quartiers de chemin du Président et de Pech Montmer,
- U3d : Secteur de Sainte-Catherine (partie au nord de la RD 6113), de densité moindre.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZPPAUP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter le règlement de la ZPPAUP et les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U3.2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U3.2,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- 2 - L'aménagement des installations existantes classées ou non, sous réserve d'améliorer l'environnement.
- 3 - Les entrepôts directement liés au commerce de détail d'une superficie maximum de 250 m², existant compris.
- 4 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 - En l'absence d'assainissement collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (extension maximum existant comprise fixée à 250m² de surface de plancher) à la date d'approbation du présent du P.L.U. de 2007 sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 6 - Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol
 - la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres sous faitage (point le plus haut du toit).
- 7 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 9 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- 10 - Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m² est interdite.

ARTICLE U3-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.
- 3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 4 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit.
- 5 - L'accès direct sur les RD 623, 624 et 6 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

VOIES

- 1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement.
- 2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes de 8,5 mètres de plate-forme.
- 3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.
- 4 - Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.
- 5 - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

6 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

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

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - Dans le secteur U3a, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3 - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont en conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE U3-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Sur l'ensemble de la zone, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 6113 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe de la RD 6113 pour les autres constructions,
- pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.

2 - Au sein des secteurs U3, U3a, U3b et U3d, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue au sein de l'ensemble de la zone, sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

3 - Au sein du secteur U3c uniquement, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue au sein de l'ensemble de la zone, sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

5 - Ces règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

6 - Dans l'ensemble de la zone, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Dans le secteur U3c, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Dans l'ensemble de la zone U3, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faitage.

4 - Les margelles des piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Non réglementé à l'exception des secteurs suivant :

- dans le secteur U3b, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière,

- dans le secteur U3c, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur U3d, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour

- les annexes dans la limite de 20 m² de surface de plancher et 40 m² d'emprise au sol,
- les piscines et terrasses non closes (y compris les pergolas, carports, etc.).

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes se rapprocheront des couleurs de la terre en évitant des enduits trop clairs. Toute polychromie agressive est interdite. Les enduits de finition taloché fin ou gratté sont à privilégier. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes, vieilles ou flammées et leur pente comprise entre 30 et 33%. La tuile canal rouge est interdite. Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces, les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou équivalent.

4 - Les percements aux proportions « volontaires » (1 / 1,6 dans un sens ou un autre) et les rythmes réguliers sont à privilégier.

5 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les paraboles et autres (climatiseurs) devront être dissimulées de la voie publique.

6 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

7 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales (en conformité avec le code civil), doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

8 - La hauteur maximale des clôtures bâties sera de 1 mètre.

9 - Le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale.

10 - Il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Il devra être enduit, de préférence de finition frottassée fin ou grattée.

11 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-12 - STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle y compris les lotissements : il exigé 2 places de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle privative.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il exigé 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il exigé 1 place de stationnement par 100 m² de

surface de plancher de la construction.

4 - Pour les commerces, il exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.

5 – Pour les résidences hôtelières de loisirs il exigé 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

6 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

8 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

9 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES– ESPACES VERTS A CREER :

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). La conservation de la végétation existante est exigée.

2 - Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace vert privatif par lot ou logement créé.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

1 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements y compris pour les maisons individuelles.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

3 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. »

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U3-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

PREAMBULE

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

La zone N comprend différents secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur Npp1 correspond au secteur de protection patrimonial du Canal du Midi.
- Le secteur Npp2 correspond au site de l'Arboretum des Cheminières.
- Le secteur Npp correspond à des secteurs bâtis et naturels de caractère architectural et paysager
- Le secteur Np correspond à des zones paysagères et naturelles existantes ou à créer.
- Le secteur Na correspond aux installations liées à l'aérodrome.
- Le secteur Nc correspond à une zone non constructible pour la création d'un futur contournement sud de la ville.
- Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux.
- Le secteur Nje correspond au secteur des jardins familiaux de Frescaty pouvant accueillir un espace vert public et les installations d'accueil nécessaires (aire de stationnement, sanitaires).
- Le secteur Nm correspondant au champ de foire.
- Le secteur Nv destiné à l'aire des gens du voyage.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

Cette zone est concernée par une servitude de projet sur le quartier de Narcissou

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée N au document graphique, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées à l'article N-2.

2 - Dans les secteurs Np, Npp1 et Npp2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

3 - Dans le secteur Npp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

4 - Dans les secteurs NL, Na, Nj, Nje, Nm, Nv, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites autres que celles énoncées dans l'article N-2.

5 - Dans le secteur Nc toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

6 - Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1 - Dans le secteur N :

- Les constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.35 du Code de l'urbanisme à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
 - de ne pas gêner l'activité agricole,
 - de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m²
 - que les réseaux soient de capacité suffisante
 - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris) et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- Les annexes (y compris piscines) dans la limite d'une emprise au sol totale de 60 m² à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007, et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

2 - Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

3 - Dans le secteur Npp1

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.35 du Code de l'urbanisme à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
 - de ne pas gêner l'activité agricole,
 - de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m²
 - que les réseaux soient de capacité suffisante
 - de ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale et paysagère du site du Canal du Midi,
 - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.

4 - Dans le secteur Npp2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris).

5 - Dans le secteur Npp :

- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) qui présentent un caractère patrimonial, sont autorisés s'ils sont destinés à l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte).
- Les extensions dont la hauteur est inférieure ou égale à la toiture de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

6 - Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins sont autorisés à condition que leur superficie au sol soit inférieure ou égale à 12 m² et leur hauteur ne puisse dépasser 3 m au faitage.
- L'aménagement d'un espace vert public avec installations d'accueil liées et nécessaires (aire de stationnement, sanitaires, ...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

7 - Dans le secteur Na :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées aux installations de l'aérodrome de Mas-Saintes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

8 - Dans le secteur Nc :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées à la création du futur contournement Sud de la ville de Castelnaudary
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

9 - Dans le secteur Nv :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

10 - Dans le secteur Nm :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées au champ de foire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

11 - Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

12 - Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m² est interdite.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - L'accès direct sur la RD 623 et 624 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la législation en vigueur.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dans les secteurs N, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou un retrait inférieur à 10 mètres est autorisé.
- 15 mètres de l'axe des voies départementales
- En bordure de la RD 623 et hors des limites de l'agglomération les constructions à usage d'habitation seront implantées à 35 m minimum de l'axe. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitation.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants devront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

- 3 - Dans le secteur Npp2, les constructions doivent être implantées minimum à 9 m de l'axe de la RD 33.
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - Dans l'ensemble de la zone, toute construction devra être implantée à 6 m au moins des limites séparatives.
- 2 - Toute construction agricole autre qu'à usage d'habitation ou annexes de 20m² maximum liée à l'habitation devra être implantée à 20 mètres au moins des limites séparatives.
- 3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 7 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.
- 4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'équipement public ou d'intérêt général ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

- 1 - Dans les secteurs Npp, Npp1, Np, Na, Nj, Nje, Nv, et Nm, l'implantation n'est pas règlementée.
- 2 - Dans le secteur Npp2, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est limitée à 10% de l'emprise au sol totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.
- 2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres (R+1). Dans le secteur Npp2, cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.
- 3 - Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres.
- 4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations ou ouvrages publics ou d'intérêt général.
- 5 - Cette réglementation ne s'applique également pas pour certains éléments fonctionnels et nécessaires aux installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés dans la limite de 15 mètres en cas de nécessité dûment justifiée.
- 6 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1 - Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- 2 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
- 3 - Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.
- 4 - Dans le secteur Npp, les extensions doivent présenter une volumétrie en accord avec les bâtiments existants et avec le caractère agricole (volumes allongés, toitures très simples, percements).
- 5 - La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à celle de la construction existante.
- 6 - Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.
- 7 - Pour les façades :
 - Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. Les revêtements brillants et de couleur claire sont interdites.
 - Les façades à plusieurs couleurs sur un même volume sont à éviter
 - Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.
 - Les teintes criardes, les tons vifs et la couleur blanche sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
 - Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
 - Toute imitation de matériaux est interdite.
 - Dans la mesure du possible préférer les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisé avec une finition frottée fin ou grattée
 - Les percements doivent être en rapport avec ceux des bâtiments avoisinants
- 8 - Pour les toitures :
 - En dehors du secteur Na, elles doivent être recouvertes de tuiles canal vieilles et d'une pente comprise entre 30 et 33%.
 - En secteur Na :
 - Les matériaux réfléchissants sont interdits.
 - Les teintes trop claires sont prosrites, en particulier le blanc et ses dérivés.
- 9 - Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets sans mur bahut. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- 10 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées de clôtures permettant l'écoulement de l'eau ou d'un grillage à grosse maille.
- 11 - Dans les zones N en bordure du canal (en particulier le secteur de Narcissou), les secteurs zone Np, Nj et Nje : les clôtures autres que végétales sont interdites. En cas de nécessité, elles seront légères, constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m (1,00 m à 1,20 m pour les zones Nj et Nje) noyé dans la végétation tant à l'alignement des voies publiques ou privées, que sur les limites séparatives (se voir prescriptions relatives aux plantations).
- 12 - L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.
- 2 - La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ESPACE LIBRES - PLANTATIONS

1 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige à raison d'un arbre tige pour 2 emplacements.

2 - Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies et de la végétation en bord de cours d'eau et de fossés est toujours souhaitable.

3 - La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations. (Voir prescriptions relatives aux plantations).

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS

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

ARTICLE N-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.