ZONE UE

Dispositions générales :

- 1 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 UF 3 à UE 14.
- 2 Au document graphique est repérée selon la légende la zone inondable de l'Aude soumise à des prescriptions particulières.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions et installations autres que celles énoncées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les constructions nouvelles à usage artisanal ou de bureau à condition que le plancher bas soit édifié au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface hors oeuvre nette existante et que le plancher bas soit édifié au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, tout 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, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RD 124 au moins égale à 15 mètres.

<u>ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</u>

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau du bâtiment édifié sur le sol. Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes.

Elle ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- 1 La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet
- 2 La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Par leur aspect, 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 aux paysages urbains.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé:

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors-oeuvre nette.
- pour les établissements artisanaux : un emplacement par 80 m² de SHON.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,80.