



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COUFFOULENS

3 – REGLEMENT

3.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Mise à disposition du public		Approuvée
23 septembre 2024	23 octobre 2024	16 décembre 2024



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial,
- 2 - Les constructions nouvelles à usage agricole autres que celles admises à l'article UA2
- 3 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles constituant un habitat permanent.
- 5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 6 - Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux admis à l'article UA2
- 7 - Les installations classées soumises à autorisation
- 8 - Dans le secteur UAc, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA2.
- 9 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) selon la légende, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1 à 6 ci-dessus, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRi du bassin du Lauquet (pièce n°4.2).

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

- 1 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage
 - les constructions à usage artisanal
 - les constructions nouvelles à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage
 - les installations classées soumises à déclaration
- 2 - Dans le secteur UAc,
 - 2.1 - Les constructions autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 6 de l'article UA1 ci-dessus à condition qu'elles soient implantées dans une bande de 20 mètres mesurés à compter de l'alignement de la RD 104,
 - 2.2 - au-delà d'une bande de 20 mètres mesurés à compter de l'alignement de la RD 104:
 - les annexes à l'habitation à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ni leur hauteur 3,0 mètres mesurés au sommet du bâtiment à partir du point haut du terrain au pied du mur de façade.
 - les piscines à condition que leur hauteur mesurée au niveau de la margelle à compter du point bas du terrain au pied de l'ouvrage n'excède pas 2 mètres.
- 3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1 ci-dessus et au PPR inondation du bassin du Lauquet, à condition que, en sus des conditions ci-dessus, elles respectent les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation.
- 4 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UA3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution du permis de construire d'une construction admise.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

- 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.

1- Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - A l'exclusion du secteur UAb, les constructions doivent être implantées

- à l'alignement des voies et emprises publiques autres que la RD 204.
- à une distance de l'axe de la RD 204 au moins égale à 15 mètres.

2 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées en recul des voies pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Dans le secteur UAb, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

5 - Les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée en premier rang.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - A l'exclusion du secteur UAc et du secteur UAb,

1.1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2 - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les annexes dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Secteur UAb : Non réglementé

3 - Dans le secteur UAc, les constructions pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

4 - Les aménagements et agrandissements, sans création d'un niveau supplémentaire, de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du niveau du sol avant les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du pied du bâtiment au point haut du sol avant travaux.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder
soit 7 mètres
soit la hauteur du bâtiment existant ou à remplacer, si elle est supérieure à 7 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1- DISPOSITIONS GENEBALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages et bandeaux de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2. -DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33 %. Elles seront en tuiles canal ou similaires, de terre cuite, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Sont interdits les bardages des avant-toits, les toitures terrasses et terrasses encaissées.

B - Façades, Murs et parements

a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

c) Les dispositions du paragraphe b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

C - MENUISERIES

Les volets et contrevents en PVC, les volets roulants sont interdits. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois rabattables en tableaux, les contrevents en bois à lames verticales, rabattables en façade.

Les portes de garage seront en bois et faites d'éléments verticaux simples.

2.2 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal de terre cuite

Les baies des fenêtres seront de préférence à dominante verticale.

2. - CLOTURES

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées

- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 mètres,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage **cmt** non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

.4 - Sont interdits les soutènements par enrochement en bordure des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT.

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial,
- 2 - Les constructions nouvelles à usage agricole autres que celles admises à l'article UA2
- 3 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles constituant un habitat permanent.
- 5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 6 - Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux admis à l'article UB2
- 7 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) selon la légende, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1 à 6 ci-dessus, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRi du bassin du Lauquet (pièce n° 4.2)

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

- 1 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage
 - Les constructions à usage artisanal
 - les constructions nouvelles à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage
 - les installations classées soumises à déclaration.
- 2 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1 ci-dessus et au PPRi du bassin du Lauquet (pièce n° 4.2), à condition que, en sus des conditions ci-dessus, elles respectent les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation.
- 3 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Les constructions nouvelles admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge des ruisseaux égale à 7 mètres.
- 5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution du permis de construire d'une construction admise.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 et des voies 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.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

- 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, l'évacuation, éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4. - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Les constructions seront implantées

- à une distance de l'axe de la RD 204 au moins égale à 15 mètres.

- à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies, à l'exception des voies internes des opérations d'ensemble, au moins égale à 4 mètres. Elles pourront toutefois être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la rue Romain Rolland.

- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies internes des opérations d'ensemble. Les entrées de garage seront implantées à une distance de la limite d'emprise de la voie d'accès au moins égale à 6 mètres.

- à une distance de la limite d'emprise du chemin de fer au moins égale à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées aux paragraphes 1 et 3 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes et garages. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière:

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés sur la limite séparative, au faîtage à compter du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel n'excède pas 2,5 mètres et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.

2 - Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder
soit 6,5 mètres
soit la hauteur du bâtiment à remplacer, aménager ou agrandir s'il excède 6,5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2=DISPOSITIONS PARTICULIERES

2-1- toitures - couvertures

Les toitures présenteront une ou plusieurs pentes. La pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les toitures doivent être en tuile canal (couvrantes et égouts ou couvrantes sur support) ou similaires.

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

Les bardages métalliques sont interdits.

2.3- Clôtures

A - Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

B - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT.

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier inférieur en cas de nombre médian)

Il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitations

+ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

+ pour les autres constructions à usage d'habitation :

- places sur partie privative (hors espaces communs)

* De 1 à 140 m² de surface de plancher : 2 places

* Par tranche de 70 m² de surface de plancher au-delà de 140 m² et dès le premier m² de chaque tranche : 1, 5 place

- en sus, sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération

* Dans les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire : 0,5 place par lot

* Dans les groupes d'habitation : 0,5 place par tranche de 70 m² de surface de plancher dès le premier m² de la tranche

2 - pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,3. Il est porté à 0,5 pour les constructions à usage d'activités.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial,
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles constituant un habitat permanent.
- 4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 5 - Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux admis à l'article UB2
- 6 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 7 - les carrières
- 8 - Dans le secteur UCs, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article uc 2.
- 9 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) selon la légende, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1 à 6 ci-dessus, les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRi du bassin du Lauquet (pièce n°4.2) .

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

- 1 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage
 - les constructions à usage artisanal,
 - les constructions à usage agricole,
 - les installations classées soumises à déclaration.
- 2 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UC3 à UC14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Dans le secteur UCs :
 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
 - les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises,
 - dans la zone inondable du PPR inondation du bassin du Lauquet (pièce n°4.2) les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus à condition que, en sus, elles respectent les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation.
 - dans la zone inondable de l'Aude repérée au document graphique selon la légende, en sus, le plancher bas soit réalisé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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 et des voies 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.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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 eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome mis en évidence par une approche hydrogéologique particulière conforme à la réglementation en vigueur.

- 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. - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction rejetant des eaux usées doit disposer d'un terrain d'une superficie au moins égale à 1200 m². Cette superficie minimale pourra être augmentée si l'étude hydrogéologique particulière énoncée à l'article UC 4 en fait ressortir la nécessité.

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

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

Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 104 au moins égale à 15 mètres.

- de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes et garages. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage à compter du terrain naturel

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel n'excède pas 2,5 mètres et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.

2 - Les piscines enterrées devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

soit 6,5 mètres

soit la hauteur du bâtiment à remplacer, aménager ou agrandir s'il excède 6,5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 -DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1- toitures - couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les toitures doivent être en tuile.

2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

2.3- Clôtures

A - Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

B - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier inférieur en cas de nombre médian)

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place œ stationnement par logement.

- pour les autres constructions à usage d'habitation :

- places sur partie privative (hors espaces communs)

- * De 1 à 140 m² de surface de plancher : 2 places

- * Par tranche de 70 m² de surface de plancher au-delà de 140 m² et dès le premier m² de chaque tranche : 1, 5 place

- en sus, sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération

- * Dans les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire : 0,5 place par lot

- * Dans les groupes d'habitation : 0,5 place par tranche de 70 m² de surface de plancher dès le premier m² de la tranche.

- pour les constructions à usage de commerces, bureaux et de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UC 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UL2

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

1 - Tous secteurs - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UL 3 à UL 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Dans le secteur UL1, l'aménagement des terrains de camping et de caravanning ainsi que des aires résidentielles de loisirs à condition que soient respectées les dispositions du PRRi.

3 - Dans le secteur UL2, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à des fins de loisirs

- les constructions, installations et travaux divers

- les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus, elles soient nécessaires au gardiennage des constructions et installations admises.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Secteurs UL 1 et UL 2 : il n'est pas admis de nouvel accès sur la RD 118.

ARTICLEUL4-DESSERTTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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 eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

g - 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.

1: Electricité – Téléphone

Les réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE UL 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UL 12- STATIONNEMENT.

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UL 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE AUo

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2.

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

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUo 3 A AUo 5

Sans objet

Article AUo 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé.

Article AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé

ARTICLE AUo 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

ZONE AU1

ARTICLE AU11 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles constituant un habitat permanent.
- 4 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 5 - Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux admis à l'article AU1
- 2 6 - Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve de sa compatibilité avec la pièce "Orientation d'Aménagement et de Programmation":

- 1 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage
 - les constructions à usage artisanal
 - les installations classées soumises à déclaration.
- 2 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles AU1 3 à AU1 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution du permis de construire d'une construction admise.

ARTICLE AU1 3-ACCES ET VOIRIE

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 et des voies 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.

De plus, les futures voies publiques ou privées, et les futures liaisons piétons/vélos devront être compatibles avec la pièce« Orientation d'Aménagement et de Programmation».

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

a- 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, l'évacuation, éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fosses, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

Les bassins d'orage (de type bassins secs) nécessaires aux opérations autorisées devront être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, parc, jeux, plantations...).

1 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AU1 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'implantation de toute construction devra être compatible avec les indications d'implantation de la pièce « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le cas où la voie ou l'emprise publique longe le terrain par le sud, les garages pourront être construits en limite de voie et d'emprise publique.

Les autres annexes (dont les piscines) ne sont pas concernées par l'ensemble de ces règles.

ARTICLE AU1 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

1 - La construction en limites séparatives est admise pour toutes les constructions, y compris les garages.

3 - Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions devra être compatible avec les indications de la pièce « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Est admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

ARTICLE AU1 12- STATIONNEMENT.

La localisation du stationnement le long des futures voies publiques ou privées devra être compatible avec les principes illustrés dans la pièce « Orientation d'Aménagement et de Programmation ».

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier inférieur en cas de nombre médian).

Il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitations

+ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.

+ pour les autres constructions à usage d'habitation :

- places sur partie privative (hors espaces communs)

* De 1 à 140 m² de surface de plancher : 2 places

* Par tranche de 70 m² de surface de plancher au-delà de 140 m² et dès le premier m² de chaque tranche : 1, 5 place

- en sus, sur partie accessible à l'ensemble des occupants de l'opération

* Dans les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire : 0,5 place par lot

* Dans les groupes d'habitation : 0,5 place par tranche de 70 m² de surface de plancher dès le premier m² de la tranche

2 - pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU113 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Les espaces libres et les plantations devront être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce « orientations d'aménagement».

ARTICLE AU1 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

1 - Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'exploitation agricole.

2 - Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations et aux activités agricoles.

3 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve que, en sus de la condition énoncée au paragraphe 2 ci-dessus, les activités ou bâtiments techniques nécessitent la proximité et la présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation. Ces habitations devront être implantées dans un rayon maximum de 100 mètres des bâtiments techniques de l'exploitation.

4 - Les constructions à usage d'habitation pour une occupation saisonnière à usage de loisirs (gîtes ruraux) à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments existants, constituent un accessoire de l'exploitation et soient implantés à au moins 50 mètres de tout bâtiment d'élevage.

5 - Dans le secteur AI, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités équestres agricoles et que les réseaux soient suffisants.

6 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) du présent règlement, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A 1 ci-dessus, au PSS de l'Aude (pièce n° 4.2) et au PPR inondation du bassin du Lauquet (pièce n° 4.2), sous réserve que, en sus des conditions ci-dessus, elles respectent les dispositions de ces documents.

8 - Les constructions nouvelles admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge des ruisseaux égale à 7 mètres.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles rejetant des eaux usées doivent faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

- EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.

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

1 - Toute construction devra être implantée :

1.1 : à une distance

- de l'axe de la RD 118 au moins égale à 75 mètres. Cette marge de recul ne s'applique pas:

- + aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- + aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- + aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- + aux réseaux d'intérêt public.

+ à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres

- de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 5 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder :

- soit 6,5 m
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 m

3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

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

A condition que les divers réseaux le permettent

1 -Tous secteurs

- les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Secteur Na

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement d'affectation.

- Les constructions nouvelles, à l'exclusion des habitations, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités existantes.

- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

3 - Secteur Nh,

A condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge des ruisseaux au moins égale à 7 mètres,

3.1 - Les annexes à l'habitation, les piscines à condition que, en sus, elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.

3.2 - L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation ou d'annexe d'une habitation existante.

3.3 - L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination, à condition que :

- si la surface de plancher existante est inférieure ou égale à 150 m², la surface de plancher totale nouvelle n'excède pas 180 m²,

- si la surface de plancher existante est supérieure à 150 m², la surface de plancher totale nouvelle n'excède pas 200 m².

4 - Secteur Npv

Les constructions et installations liées et nécessaires à la création et à l'exploitation de panneaux photovoltaïques à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres et qu'elles respectent l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

5- Dans la zone inondable repérée au document graphique (pièce n° 3.2) du présent règlement,

les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article N 1 ci-dessus, au PSS de l'Aude (pièce n° 4.2) et au PPR inondation du bassin du Lauquet (pièce n° 4.2), sous réserve que, en sus des conditions ci-dessus, elles respectent les dispositions de ces documents après avis du service chargé de la prévention du risque inondation.

6- Les constructions nouvelles admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge des ruisseaux égale à 7 mètres.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1-EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

- EAUX PLUVIALES

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Dans le cas de création d'habitation admise à l'article N 2, il est exigé une taille de parcelle au moins égale à 1200 m².

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

1 -Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe

- de l'axe de la RD 118 au moins égale à 75 mètres.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- + aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- + aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- + aux réseaux d'intérêt public.

+ à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes pour lesquels s'appliquent les dispositions du paragraphe 2 ci-dessous.

- de l'axe des autres RD au moins égale à 15 mètres
- de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 5 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder :

soit 6,5 m

soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 m

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...)

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.