

PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEZENS 5. RÈGLEMENT ÉCRIT

Arrêt du projet de PLU : 20 mars 2023

Approbation du PLU : 18 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 : 10 mars 2025

altereo

Titre du document	PLU DE LA COMMUNE DE PEZENS Règlement écrit
Nom du fichier	Règlement écrit
Version	Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme - Dossier d'approbation
Bureau d'études	
Rédacteur	SIG
Chef d'agence	BEP

Dispositions générales.....	4
Article 1 – Champ d'application territorial.....	4
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 - Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	6
Article 6 - Stationnement automobile	6
Article 7 – Passage bateau	6
Article 8 - Intégration au site des ouvrages techniques.....	6
Article 9 – Plantations en limites séparatives	7
Article 10 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	7
Article 11 – Prévention des incendies de forêts	9
Article 12 – Accessibilité des moyens de secours	9
Article 13 : Prévention des Risques Inondations.....	9
Article 14 : Règles relatives au coefficient de biotope.....	9
zone UA	11
zone UB.....	19
zone UE	27
zone UX.....	30
zone 1AU.....	39
zone AUE.....	48
zone 2AU.....	53
zone N.....	54
zone A.....	61
Annexes réglementaires.....	70
Annexe 1 : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.	71
Annexe 2 : Liste des Arbres et Arbustes d'essences locales	79
Annexe 3 : Liste des essences végétales à proscrire	81

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PEZENS.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles ;
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée ;
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ;
- Des espaces boisés classés.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L 152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

Peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
 - Dégagement : 5 mètres
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45°
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
 - Dégagement : 4 mètres
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres
 - Largeur : 2 mètres
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Les places de stationnement à l'air libre doivent être constituées de matériaux perméables.

Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs ne bénéficiant pas de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, les places de stationnements sont indissociables des logements.

ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU

Deux accès véhicule par « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule par « passage bateau » peut être imposé.

ARTICLE 8 - INTÉGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 9 – PLANTATIONS EN LIMITES SÉPARATIVES

Article L 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS TERRITOIRES**10.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PRÉEMPTION :**

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

10.2 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de PEZENS est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation du Fresquel approuvé le 30 Novembre 2010.

Le Plan de Prévention du Risque Naturel est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN définit notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme) ;
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction).

La commune est également soumise aux aléas suivants :

Feu de forêt ;

Mouvement de terrain.

La commune est le siège d'une ICPE : la casse automobile installée dans la ZAE des Molières.

10.3 – LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES.

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 29 Mai 2015 « **portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Pezens** ». Il concerne la RD 6113 (100m), et la voie ferrée de Narbonne à Toulouse Matabiau.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

10.4 - LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES DE TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

LA COMMUNE DE PEZENS EST CONCERNÉE PAR UN RISQUE « TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES » SUR LA RD 6113 ET LA VOIE FERRÉE DE NARBONNE À TOULOUSE MATABIAU. LA COMMUNE DE PEZENS EST ÉGALEMENT INSCRITE DANS LA ZONE DE DÉGAGEMENT DE L'AÉRODROME DE CARCASSONNE-SALVAZA.

10.5 – LES MONUMENTS HISTORIQUES, SITES INSCRITS, ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES.

La commune de PEZENS est impactée par le périmètre de protection des monuments historiques du site inscrit de la Chapelle de la Madeleine. Ce monument est inscrit depuis le 8 septembre 1949. Il s'agit d'un plan de protection modifié.

Pezens est également impactée par le site classé des paysages du Canal du Midi.

5 zones de présomption de prescriptions archéologiques sont présentes sur la commune.

10.6 – LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

10.7 – LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

10.8 – LES CLÔTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

10.9 – LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA, UB, UC, UX, AU et AUX.

10.10 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS À AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

ARTICLE 11 – PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE 12 – ACCESSIBILITÉ DES MOYENS DE SECOURS

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques 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 3,60 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% ;
- Résistance au poinçonnement dû aux essieux : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

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%.

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

ARTICLE 13 : PRÉVENTION DES RISQUES INONDATIONS

Le PLU de Pezens est soumis au Plan de Prévention des Risques inondation approuvé le 23 Janvier 2019. Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage de Plan Local d'Urbanisme.

Une marge de recul avec un retrait inconstructible de 7m en dehors des zones inondables du PPRI est imposée. Cette marge de recul est établie sur les crêtes d'une berge de cours d'eau ou de fossé d'écoulement des bassins versants supérieurs ou égaux à 1km.

ARTICLE 14 : RÈGLES RELATIVES AU COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le PLU de Pezens inscrit dans l'article 2.3.1 de chaque zone un coefficient de biotope minimum visant à rendre obligatoire une surface favorable à la biodiversité sur la parcelle (espaces de pleine-terre, toitures végétalisées, surfaces perméables, façades végétalisées).

La définition du coefficient de biotope minimum est la suivante : Le coefficient de biotope minimum est la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet (A) et la surface totale de l'unité foncière (B).

TABLEAU DES DIFFERENTS COEFFICIENTS POUR LE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE MINIMUM

Surfaces	Définition	Coefficient
1 – Espaces verts en pleine-terre	<i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol. Les espaces liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement sont également comptabilisés.</i>	Coefficient :x1
2 – Espaces verts sur dalle ou toiture	<i>Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de territoire est inférieure, le ratio est ramené à 0.</i>	Coefficient :x0,5
3 – Surfaces semi-ouvertes	<i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.</i>	Coefficient :x0,5
4 – Surfaces verticales végétalisées	<i>Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.</i>	Coefficient :x0,5
5 – Surfaces imperméabilisés	<i>Revêtement imperméable ne permettant pas l'infiltration de l'air ou de l'eau</i>	Coefficient :x0

Le calcul du coefficient de biotope minimum est le suivant :

(Surface de type 1 x coef. 1) + (Surface de type 2 x coef. 2) + .../ Surface de la parcelle (B)

Le coefficient de biotope minimum à atteindre sur chaque zone est représenté au travers du tableau ci-dessous.

TABLEAU DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR ZONES DU PLU

Zone	Espace perméable (actuel)	CSB (proposition)
UA	20%	0,2
UB	50%	0,5
UE	Non réglementé	Non réglementé
UX	20%	0,2
1AU	50%	0,5
AUE	Non réglementé	Non réglementé
2AU	Non réglementé	Non réglementé
A et N	Non réglementé	Non réglementé

ZONE UA

La zone UA correspond au périmètre du centre-historique de Pezens.

ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

ARTICLE UA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.

ARTICLE UA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE UA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

ARTICLE UA-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

ARTICLE UA-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à l'alignement du bâti existant.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

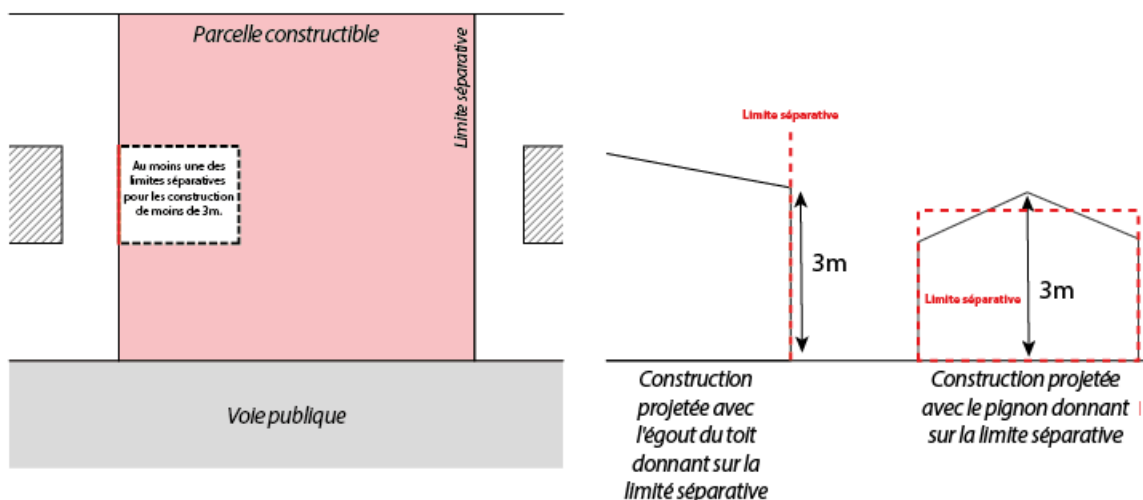
2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de cette nouvelle construction mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins une des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou le faîtage, n'excède pas 3 m ;



- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, les bassins doivent respecter un recul minimum d'au moins 1m par rapport à la limite séparative. Les plages des piscines peuvent être construites en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et le faîtage.

Les constructions ne doivent pas dépasser 8,5 m au faîtage.

Cas particuliers : il pourra être dérogé à cette règle dans le cadre de projet permettant la création ou le maintien d'un alignement de toiture entre deux constructions implantées sur des parcelles limitrophes. Dans ce cas, la construction pourra avoir au minimum la hauteur de la construction limitrophe la plus basse et au maximum la hauteur de la construction limitrophe la plus haute.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Afin de favoriser une architecture bioclimatique, l'exposition au Sud des constructions est à privilégier avec des surfaces vitrées plus importantes sur la façade exposée plein sud. Il est également recommandé d'opter pour des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire...).

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés ou en placage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces.

Dans la zone inondable, elles doivent être constituée par une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.2.4 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs seront disposés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ARTICLE UA-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, un coefficient de biotope minimum de 0,2 doit être respecté au sein de la zone UA (cf. disposition générale 14 pour le calcul du coefficient de biotope).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

- Constructions destinées à l'habitation :
 - Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilité technique ou architecturale motivées « dument justifiée ».

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlageur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : $80N/cm^2$ sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble de moins de 5 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les aménagements et les constructions intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes spécifiquement destinées à cet usage) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

Le rejet des eaux de ruissellement sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. Un traitement qualitatif de ces eaux sera également demandé, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir l'installation de gaines dédiées au raccordement des futurs réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

3.2.6 – TRI SELECTIF ET ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

ZONE UB

La zone urbaine UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines plus ou moins récentes cumulant à la fois des habitations pavillonnaires récentes et des maisons plus anciennes.

ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

ARTICLE UB-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.

ARTICLE UB-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE UB-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

ARTICLE UB-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UB-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non règlementé

ARTICLE UB-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de cette nouvelle construction mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines, les bassins doivent respecter un recul minimum d'au moins 1m par rapport à la limite séparative. Les plages des piscines peuvent être construite en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 8,5m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Afin de favoriser une architecture bioclimatique, l'exposition au Sud des constructions est à privilégier avec des surfaces vitrées plus importantes sur la façade exposée plein sud. Il est également recommandé d'opter pour des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire...).

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés ou en placage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ;
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Dans la zone inondable, elles doivent être constituée par une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.2.4 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs seront disposés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ARTICLE UB-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, un coefficient de biotope minimum de 0,5 doit être respecté au sein de la zone UB (cf. disposition générale 14 pour le calcul du coefficient de biotope).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

- Constructions destinées à l'habitation :
 - Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlageur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les aménagements et les constructions intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes spécifiquement destinées à cet usage) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

Le rejet des eaux de ruissellement sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. Un traitement qualitatif de ces eaux sera également demandé, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir l'installation de gaines dédiées au raccordement des futurs réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

3.2.6 - TRI SELECTIF ET ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

ZONE UE

La zone UE correspond au secteur accueillant les équipements publics.

ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE-1.2

ARTICLE UE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ARTICLE UE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE UE-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

–

ARTICLE UE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UE-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Non réglementé.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UE-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlageur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les aménagements et les constructions intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes spécifiquement destinées à cet usage) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

Le rejet des eaux de ruissellement sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. Un traitement qualitatif de ces eaux sera également demandé, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

ZONE UX

La zone UX correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques des Molières positionné au Nord-Ouest du territoire.

ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations à usage d'habitat.

ARTICLE UX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes des constructions d'habitation existantes.

ARTICLE UX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Non règlementé

ARTICLE UX-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Non règlementé

ARTICLE UX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non règlementé

ARTICLE UX-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe de la RD 629.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de cette nouvelle construction, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 13,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Afin de favoriser une architecture bioclimatique, l'exposition au Sud des constructions est à privilégier avec des surfaces vitrées plus importantes sur la façade exposée plein sud. Il est également recommandé d'opter pour des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire...).

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

L'emploi de bardage bois est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être de teinte unie.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 35 cm par mètre. Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc....) pourront être autorisées.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Le grillage pourra être accompagné d'un brise-vue perméable afin de limiter l'impact visuel de l'activité.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ARTICLE UX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, un coefficient de biotope minimum de 0,2 doit être respecté au sein de la zone UX (cf. disposition générale 14 pour le calcul du coefficient de biotope).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts.

Les boisements et arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des plantations similaires.

Des rideaux d'arbres ou de haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques doivent masquer les aires de stockages extérieures ainsi que les dépôts éventuels.

Les surfaces libres de toute construction ou de stockage, y compris les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties avec une moyenne d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non bâti.

En façade des routes départementales, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence champêtre.

Un merlon de terre peut éventuellement constituer un aménagement périphérique pour masquer les aires de stockage depuis le réseau routier. Leur mise en place ne dispense pas des dispositions présentées ci-dessus.

ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour les constructions à vocation commerciale et de bureau :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à vocation artisanale et industrielle :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² d'emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlargeur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT1 - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les aménagements et les constructions intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes spécifiquement destinées à cet usage) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

Le rejet des eaux de ruissellement sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. Un traitement qualitatif de ces eaux sera également demandé, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir l'installation de gaines dédiées au raccordement des futurs réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

3.2.6 - TRI SELECTIF ET ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat future urbanisable à court terme.

ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

ARTICLE 1AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un seul tenant à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE 1AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

ARTICLE 1AU-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

ARTICLE 1AU-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Les opérations d'ensemble doivent comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financements possibles.

ARTICLE 1AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RD 6113.
En secteur aggloméré, les constructions doivent être implantées à 15 m de l'axe de la RD 6113.

Les constructions et installations doivent être implantées à 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer sauf impossibilité technique justifiée par le relief, la configuration de la parcelle.

Dans le cas des impossibilités techniques précédemment décrites, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer sans dépasser un recul maximum de 5m.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la construction nouvelle mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Pour les piscines, les bassins doivent respecter un recul minimum d'au moins 1m par rapport à la limite séparative. Les plages des piscines peuvent être construite en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 8,5m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Afin de favoriser une architecture bioclimatique, l'exposition au Sud des constructions est à privilégier avec des surfaces vitrées plus importantes sur la façade exposée plein sud. Il est également recommandé d'opter pour des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire...).

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés ou en placage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ;
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces et doublé par une haie vive. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.2.4 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleurs seront disposés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. L'implantation en saillie sur l'emprise publique est interdite.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ARTICLE 1AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, un coefficient de biotope minimum de 0,5 doit être respecté au sein de la zone 1AU (cf. disposition générale 14 pour le calcul du coefficient de biotope).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

Les équipements de gestion des eaux à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

ARTICLE 1AU-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

- Constructions destinées à l'habitation :
 - Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les nouveaux accès et nouvelles voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlageur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE 1AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les aménagements et les constructions intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes spécifiquement destinées à cet usage) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

Le rejet des eaux de ruissellement sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. Un traitement qualitatif de ces eaux sera également demandé, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

3.2.6 - TRI SELECTIF ET ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

ZONE AUE

La zone AUE correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipements publics.

La zone AUE est concernée par la Loi Barnier imposant un recul de 75m par rapport à la D6113.

ARTICLE AUE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE AUE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE-1.2

ARTICLE AUE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Toutes les constructions et installations doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AUE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Non règlementé.

ARTICLE AUE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non règlementé.

ARTICLE AUE-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé.

–

ARTICLE AUE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE AUE-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la RD 6113 au moins égale à 7 m.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 13,5m au faîtage.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux pour les façades sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Afin de favoriser une architecture bioclimatique, l'exposition au Sud des constructions est à privilégier avec des surfaces vitrées plus importantes sur la façade exposée plein sud. Il est également recommandé d'opter pour des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages (chauffage, eau chaude sanitaire...).

En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés ou en placage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Le revêtement des façades en enduit écrasé doit être privilégié.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous conditions de ne pas nuire à l'harmonie et à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Afin de permettre une transparence hydraulique, les clôtures constituées uniquement d'une haie végétale d'essence locale sont à privilégier.

Les clôtures végétalisées d'essences locales doublées d'un grillage sont autorisées.

ARTICLE AUE-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUE-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Le revêtement des places de parkings devra être conçu avec des matériaux durables afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Le revêtement perméable devra être adapté au type de sol et adapté à l'usage du stationnement.

ARTICLE AUE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlargeur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

ARTICLE AUE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle. Les aménagements et les constructions intégreront, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes spécifiquement destinées à cet usage) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

Aménagement d'un parking de plus de 10 places :

Le rejet des eaux de ruissellement sera limité par l'installation de dispositifs permettant soit une infiltration sur place soit un stockage et une restitution à débit limité. Un traitement qualitatif de ces eaux sera également demandé, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les nouvelles constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir l'installation de gaines dédiées au raccordement des futurs réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.

ZONE 2AU

Cette zone à vocation d'habitat est fermée à l'urbanisation. Son ouverture est conditionnée à la réalisation d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE 2AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Non réglementé.

- ARTICLE 2AU -1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

- ARTICLE 2AU -1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU -2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU -3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle.

La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées conformément à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme :

- Le STECAL NI : zone naturelle dédiée aux équipements de loisirs : stade de football et bâtiments techniques, pouvant accueillir des équipements favorisant les énergies propres.

ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

-
- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-1.2

ARTICLE N-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions à destination d'habitations existantes à usage d'habitation à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 100 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.
- le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique des constructions ou ensemble de constructions matérialisés au document graphique par le symbole ☆ dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le STECAL NI :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt public à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisés sous condition, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie propre, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.

ARTICLE N-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs (Sauf en secteur NL).
- Les habitations légères de loisirs (Sauf en secteur NL).
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
-
- Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques.
 - Le défrichement des bois, haies et ripisylves.
 -
- Dans les zones humides identifiées au document graphique :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.
 -
 -

ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE N-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE N-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone N, et dans le STECAL NI :

–
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de la RD 6113 au moins égale à 75 m.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 m.

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N, et dans le STECAL NI :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou le faîtage, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport au Canal du Midi.

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans la zone N :

Les constructions ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit ou 5m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation.

Pour les constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le STECAL NI :

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10,5m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le STECAL NI :

L'emprise au sol des constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt collectif est limitée à 10% de la superficie totale de la zone.

ARTICLE N-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés ou en placage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre.

Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées. La pente de toiture des annexes ne doit pas dépasser 40 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti original.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE N-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale*.

ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlageur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**3.2.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur.

Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole.

Elle comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées conformément à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme :

- **Le secteur As** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de stationnement.
- **Le secteur Ah** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'habitat.

ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2

ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone A :
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes techniques liées au terrain, à la pente ou à l'activité culturelle).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 100 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.
- Les installations favorisant la production d'énergies propres et renouvelables sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
-

Dans le STECAL Ah :

- Les constructions à destination d'habitations sous conditions que la surface d'emprise au sol de la construction principale n'excède pas 200m²,

- Les annexes des constructions d'habitation (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 75 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La hauteur maximale des annexes est 5m au faîtage. Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.
-
-

Dans le STECAL As :

- Les aménagements légers dédiés au stationnement.
- La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîtage.
-

ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans la zone A, le STECAL As et Ah :

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
-
- Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques.
 - Le défrichement des bois, haies et ripisylves.
 -
- Dans les zones humides identifiées au document graphique :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.

ARTICLE A-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE A-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE A-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone A :

Les constructions et installations inscrites dans les espaces non-urbanisés (circulaire du 13/05/1996 relative à l'application de l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) doivent être implantées à une distance de la RD 6113 au moins égale à 75 m.

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Dans la zone A et dans les STECAL Ah et As :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 m.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A et dans les STECAL Ah et As :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou au faîtage, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport au Canal du Midi.

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans la zone A :

Les constructions à usage agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur de 8 mètres à l'égout du toit.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 5 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur mesurée au faîtage du bâtiment principal à usage d'habitation.

Dans le STECAL Ah :

Les constructions ne doivent pas dépasser 5m au faîtage.

Dans le STECAL As :

Les constructions ne doivent pas dépasser 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale mesurée au faîtage du bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le STECAL As :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20m² d'emprise au sol.

Dans le STECAL Ah :

L'emprise au sol de la construction principale est limitée à 200m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des annexes de la construction principale est limitée à 75m².

ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés ou en placage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre.

Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées. La pente de toiture des annexes ne doit pas dépasser 40 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti original.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale*.

* Arbres et arbustes d'essence locale : en annexes

ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT

DANS LA ZONE A ET DANS LES STECALs AH ET AS :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Afin de permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Un minimum de largeur de 3m hors stationnement ;
- Une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30m majoré d'une marge de sécurité de 0,20m ;
- Une pente inférieure à 15% ;
- Une force portante pour un véhicule de 160kN ;
- Un rayon intérieur de 11m ;
- Une surlageur qui doit être égale à $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50m.

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. Pour les voies échelles, les voies devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une longueur minimale de 10m ;
- Une largeur minimale de 4m hors stationnement ;
- Une pente inférieure à 10% ;
- Une résistance au poinçonnement : $80N/cm^2$ sur une surface circulaire de 0,20m de diamètre.

ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**3.2.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

La défense incendie (DECI) est déterminée en fonction du risque à défendre par l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 Juillet 2017 portant sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La DECI concernant les éventuelles ICPE sera déterminée par la DREAL.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

Annexe 1 : Éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Liste des arbres et arbustes d'essences locales.

ANNEXE 1 : ELÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER OU À METTRE EN VALEUR AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

LES ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Afin de permettre la protection des bâtiments et des sites remarquables, la commune a souhaité mettre en œuvre les dispositions des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Certains bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme selon les dispositions décrites dans le tableau ci-dessous.

L 151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

PLU de Pezens
Les éléments de paysage remarquables



LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
Certains peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) selon les dispositions décrites au sein du tableau.

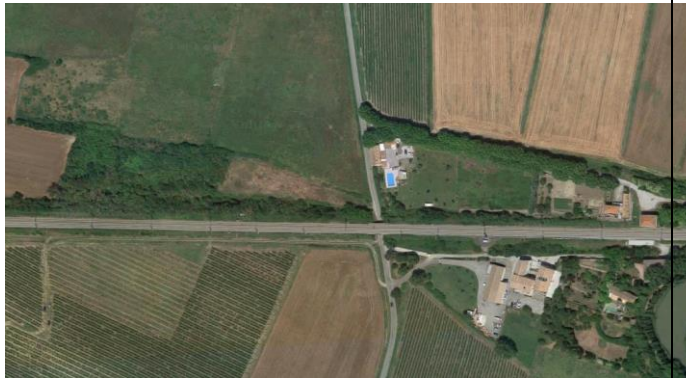
Numéro	Type	Intitulé	Photographie aérienne	Photographie
1	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA PERINADE		

2	Elément de Paysage Bâti	CHATEAU DE PECH- REDON		
3	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE VITICOLE DE GIGNERES		

4	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE CAZALET Bâtiment agricole autorisé à changer de destination (L151-11) vers une destination de gîtes. Les travaux devront être réalisés au sein des volumes existants, dans le respect de l'architecture traditionnelle du bâtiment.		
5	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE CAZALET Bâtiment agricole autorisé à changer de destination (L151-11) vers une destination de gîtes. Les travaux devront être réalisés au sein des volumes existants, dans le respect de l'architecture traditionnelle du bâtiment.		

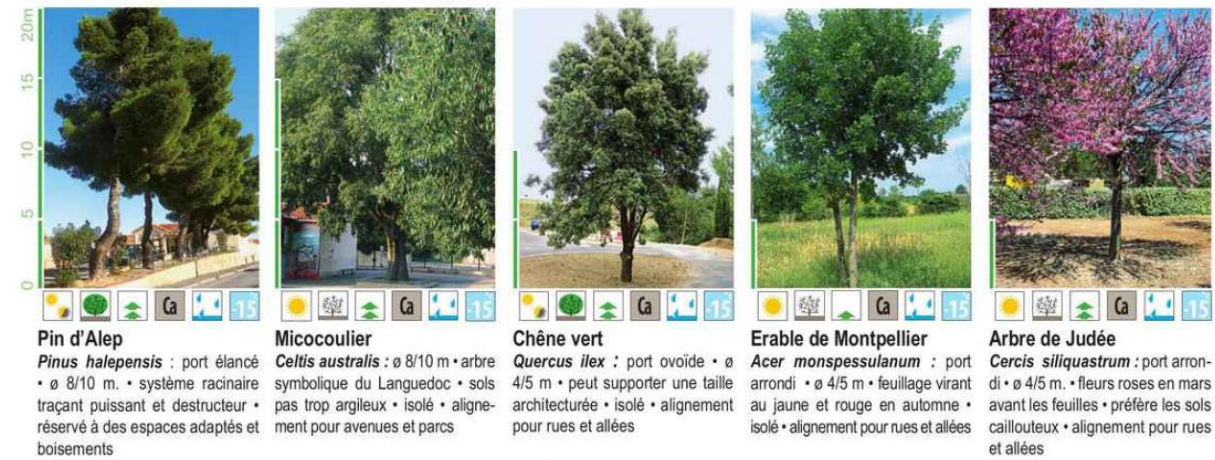
6	Elément de Paysage Bâti	CHATEAU D'ALZAU		
7	Elément de Paysage Bâti	ANCIEN MOULIN D'ALZAU		

8	Elément de Paysage Bâti	CHAPELLE D'ALZAU		
9	Elément de Paysage Naturel	ALIGNEMENT D'ARBRES L'OUEST DE LA COMMUNE		

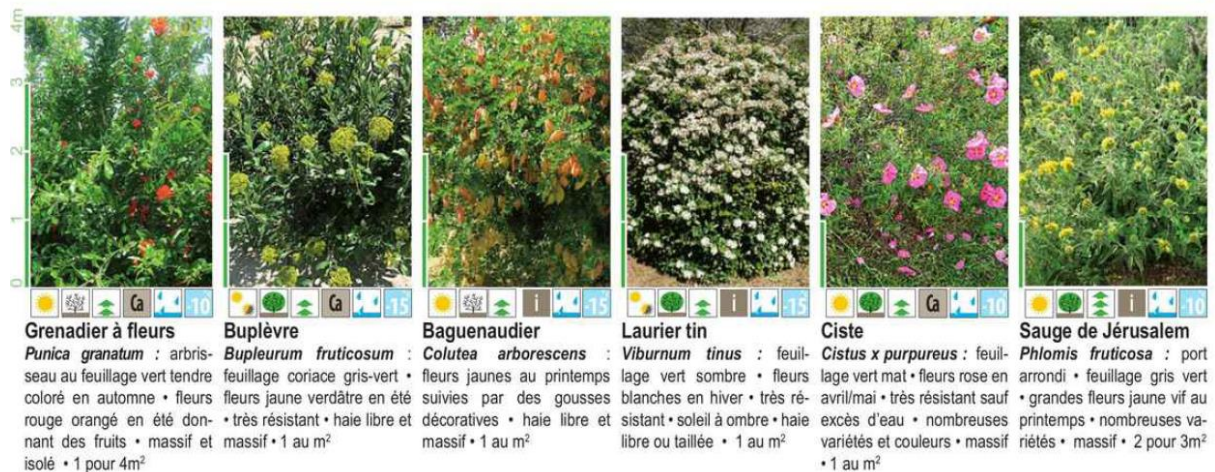
10	Elément Paysage Naturel	de ALIGNEMENT D'ARBRES NORD DE LA COMMUNE		
11	Elément Paysage Naturel	de ALIGNEMENT D'ARBRES A L'EST DE LA COMMUNE		

ANNEXE 2 : LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

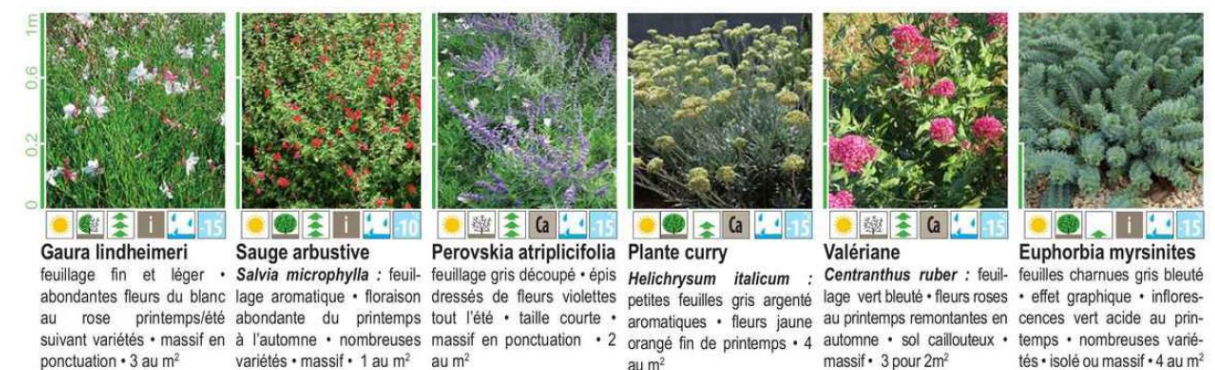
Source : Union Régional des CAUE – Languedoc Roussillon



Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides • Pyrénées-Orientales)



Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonte malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterné • Luzerne arborescente • Buis



Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Saugue 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau Faible Moyen Fort

Résistance au froid 5 10 15 20



Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal
Pyrus calleryana 'Bradford' : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

Frêne à fleurs
Fraxinus ornus : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

Savonnier
Koelreuteria paniculata : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

Erable champêtre
Acer campestre : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)



Lilas
Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • automne • inflorescences racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

Arbre à perruque
Cotinus coggygria : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Caesalpinia
Poinciana gilliesii : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²

Althea
Hibiscus syriacus : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²

Rosier de Chine
Rosa chinensis mutabilis : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²

Abelia
Abelia grandiflora : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwizia amabilis (mi-ombre)



Penstemon barbatus
 feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²

Giroflée vivace
Erysimum 'Bowles Mauve' : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²

Jacobinia suberecta
 feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

Lobelia laxiflora
 «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

Achillée millefeuille
Achillea millefolium : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs de blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

Geranium sanguin
Geranium sanguineum : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe



PLAINE

> **Sol** calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
 > **Climat** doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance Lente Moyenne Rapide **Exigence de sol** Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PROSCRIRE

La liste des essences végétales nuisibles ou allergènes à proscrire est la suivante :

- Aulne
- Bouleaux
- Mûrier à papier
- Charme
- Platane
- Ambroisie
- Pariétaire diffuse
- Ailante glanduleux
- Berce du Caucase
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Figuier de Barbarie
- Robinier faux acacia
- Renouée du Japon
- Cyprès