

Département de l'Aude



Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

3.1 REGLEMENT

PLU APPROUVE LE 02 04 2026



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
1 LEXIQUE.....	4
2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	11
2.1 <i>Champ d'application territorial du règlement</i>	<i>11</i>
2.2 <i>Adaptations mineures.....</i>	<i>11</i>
2.3 <i>Portée respective du règlement et des autres lois et règlements relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol.....</i>	<i>11</i>
2.4 <i>Division du territoire en zones</i>	<i>12</i>
2.5 <i>Prise en compte des risques naturels.....</i>	<i>12</i>
2.6 <i>Les servitudes d'utilité publique.....</i>	<i>14</i>
2.7 <i>Prise en compte du classement des infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit</i>	<i>14</i>
2.8 <i>Protection et prise en compte des sites archéologiques</i>	<i>14</i>
2.9 <i>Identification des espaces boisés classés, des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.....</i>	<i>15</i>
2.10 <i>Itinéraires classés au titre du code de l'urbanisme</i>	<i>15</i>
2.11 <i>Les Emplacements réservés</i>	<i>16</i>
2.12 <i>Permis de démolir</i>	<i>16</i>
2.13 <i>Restauration d'un bâtiment.....</i>	<i>16</i>
2.14 <i>Reconstruction à l'identique</i>	<i>16</i>
2.15 <i>Aspect extérieur des constructions</i>	<i>16</i>
2.16 <i>Clôtures</i>	<i>17</i>
2.17 <i>Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère</i>	<i>17</i>
2.18 <i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>17</i>
2.19 <i>Accessibilité des personnes à mobilité réduite.....</i>	<i>18</i>
2.20 <i>Accessibilité des moyens de secours</i>	<i>18</i>
2.21 <i>Espaces affectés au stationnement</i>	<i>18</i>
2.22 <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>18</i>
2.23 <i>Implantation des constructions – marges de recul ou de retrait</i>	<i>19</i>
2.24 <i>Performance énergétique des constructions</i>	<i>20</i>
2.25 <i>Droit de préemption urbain</i>	<i>21</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
ZONE U	23
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	24
1.1 <i>Destinations et sous destinations interdites ou soumises à conditions</i>	<i>24</i>
1.2 <i>Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions</i>	<i>26</i>
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	27
2.1 <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>27</i>
2.2 <i>Aspect extérieur des constructions</i>	<i>30</i>
2.3 <i>Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère</i>	<i>31</i>
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
3.1 <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>32</i>
3.2 <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>33</i>

ZONE UL.....	35
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	36
1.1 Destinations et sous destinations interdites ou soumises à conditions	36
1.2 Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions	37
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	38
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	38
2.2 Aspect extérieur des constructions	39
2.3 Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère	39
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	39
3.2 desserte par les réseaux.....	40
ZONE UX	41
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	42
1.1 Destinations et sous destinations interdites ou soumises à conditions	42
1.2 Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions	43
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	44
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	44
2.2 Aspect extérieur des constructions	45
2.3 Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère	46
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	47
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	47
3.2 desserte par les réseaux.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
ZONE AUL	51
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	52
1.1 Destinations et sous destinations interdites ou soumises à conditions	52
1.2 Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions	53
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	54
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	54
2.2 Aspect extérieur des constructions	54
2.3 Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère	55
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	55
3.2 desserte par les réseaux.....	55
ZONES 1AU ET 2AU	57
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	58
1.1 Destinations et sous destinations interdites ou soumises à conditions	58
1.2 Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions	59
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	60
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	60
2.2 Aspect extérieur des constructions	61
2.3 aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère	62
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	62
3.2 desserte par les réseaux.....	64

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	66
ZONE A	67
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	67
1.1 Destinations et sous destinations interdites ou soumises à conditions	67
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	68
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	69
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	69
2.2 Aspect extérieur des constructions	71
2.3 Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère	72
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	73
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	73
3.2 Desserte par les réseaux	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	75
ZONE N	76
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	76
1.1 Destinations et sous destinations interdites	76
1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	77
2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	78
2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	78
2.2 Aspect extérieur des constructions	80
2.3 Aménagement des abords, qualité environnementale et paysagère	80
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	81
3.2 desserte par les réseaux.....	81
ANNEXES	83
ANNEXE 1 - PUIITS GAYRAUD – ARRETE N°2010-11-3599 – (EXTRAITS)	84
ANNEXE 2 – OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT – AP 2025-044 (EXTRAITS)	87

DISPOSITIONS GENERALES

1 LEXIQUE

Accès : L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement : L'alignement est une notion issue du code de la voirie routière. Il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine » (code de la voirie routière, art. L. 112-1).

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

Annexe d'une construction : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal, et qui apportent un complément d'usage (celliers, remises, garages, abris de jardin, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celle de la construction principale.

Annexe d'habitation : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels ... lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

Appentis : Toit en auvent à une seule pente, adossé à un mur et soutenu par des poteaux ou des piliers. Petit bâtiment couvert en appentis

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes.

Bâtiment de caractère : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Lorsqu'ils sont repérés sur le plan de zonage du PLU, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq destinations et 21 sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination.

Circulade : Les circulades sont des villes ou villages construits en cercle. Dès le Moyen Âge, ils se construisent soit autour d'un château soit autour d'une église. On ne compte pas moins de 90 circulades dans l'Aude, l'Hérault et le Gard, dont Bram, la plus étendue.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de l'emprise au sol de la construction par la surface du terrain d'assiette.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente révision du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination des constructions : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue. La destination et sous-destination des locaux accessoires suit celle des locaux principaux (article L.151-29). (par exemple, le garage d'une habitation reste un local à destination d'habitation)

Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas, à lui seul, soumis à autorisation d'urbanisme. Le changement de destination sans travaux est soumis à déclaration préalable. Le changement de destination accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades est soumis à permis de construire.

Les constructions sont réglementées selon les différents types de destinations listées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

DESTINATIONS PRINCIPALES	SOUS-DESTINATIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service avec accueil de clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
	Salles d'art et de spectacles,
	Equipements sportifs,
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie,
	Entrepôt,
	Bureau,
	Centre de congrès et d'exposition

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange déchlorées des piscines... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

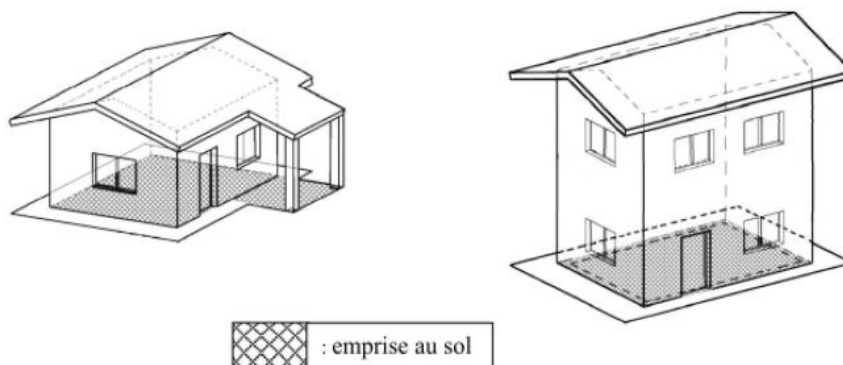
Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture. Quand il sert de référence pour la hauteur d'une façade, l'égout du toit correspond à la hauteur sur sablière (panne de charpente posée au sommet de la façade) ou sur acrotère en cas de toiture terrasse.

Emplacements réservés (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol : L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le calcul de l’emprise au sol ne comprend pas :

- les piscines non couvertes ;
- les éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches, auvents, marquises et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- les dispositifs nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables et à l’isolation par l’extérieur ;
- les constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



Le coefficient d’emprise au sol (CES) est le quotient de l’emprise au sol de la construction par la surface du terrain d’assiette. Il s’exprime en pourcentage. Sur un terrain de 500 m², un CES de 25% autorise une emprise au sol de 125 m² (500 x 0,25).

Emprise de voie : L’emprise d’une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d’une haie ou de la plantation d’arbres et d’arbustes. Se référer au guide « Plantons local » de l’agence régionale de Biodiversité Occitanie (ARB Occitanie)

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d’accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres de terrain naturel non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains à condition que ces derniers n’entravent pas le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l’exploitation d’un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l’acte de production ou qui ont pour support l’exploitation. En toute hypothèse, il appartient au demandeur d’apporter la preuve de l’affectation agricole.

Dans la perspective d’une diversification des revenus agricoles, sont notamment considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L’aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

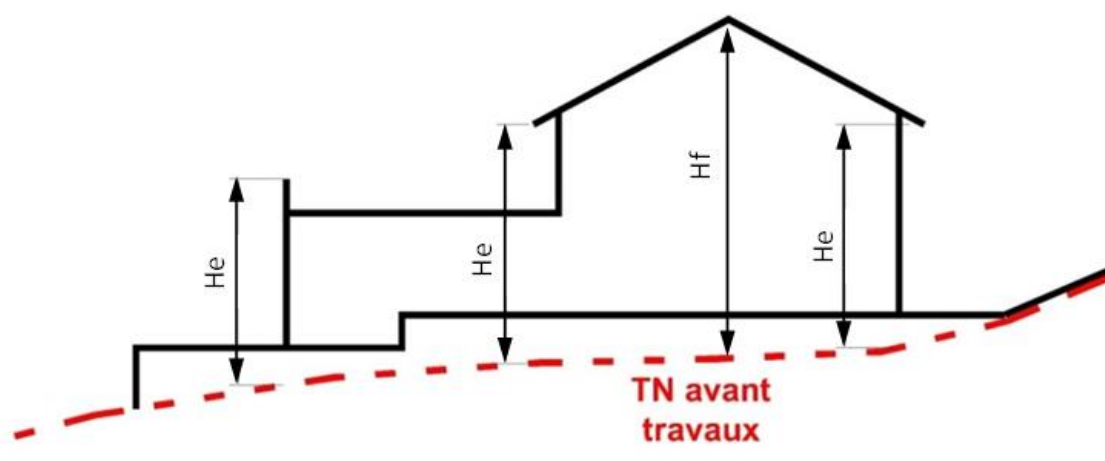
Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-après).

La hauteur H_e se mesure à l'égout du toit (sur sablière ou sur acrotère) à l'exclusion des éléments techniques tels que souches, cheminées, et autres dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

La hauteur H_f se mesure au faîtage à l'exclusion des éléments techniques tels que souches, cheminées, et autres dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

La hauteur « hors tout » désigne la hauteur de la construction à son point le plus haut, tous les éléments techniques inclus.

Mesure de la hauteur



Ilot : en urbanisme, un îlot est un secteur accueillant des constructions, et qui est délimité par des voies de circulation (motorisées ou piétonnes).

Implantation des constructions par rapport aux voies : Sauf dispositions contraires précisées dans le règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places...). Sont concernées, les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet d'aménagement ou de remaniement parcellaire.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies et emprises publiques.

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 3 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Pergola : Structure ouverte sur les côtés qui sert d'abri extérieur, généralement adossée au mur de la maison pour créer un espace ombragé. Isolée dans un jardin, s'apparente à une tonnelle.

Pignon : Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Principe de réciprocité : Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE). Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Reconstruction après sinistre : La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Stationnement : Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Dans les opérations de construction de logements collectifs, toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.

Les places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, doivent respecter les dimensions minimales suivantes, libres de tout encombrement par des murs et piliers :

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

Surface de plancher - L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures».

Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) un plancher qu'il soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Conformément à la réglementation, notamment la loi ALUR, les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Unité foncière : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

2.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

En l'absence de précision explicite, les règles édictées pour « les constructions » s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et leurs extensions.

2.2 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation possible autre que celles prévues explicitement par le Code de l'Urbanisme.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles figurant dans chaque zone peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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.

2.3 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie ;
- L'article L.111-3 du code rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et les constructions de tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la

construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

2.4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :
 - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
 - soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- Les zones à urbaniser de type « AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, disposant, à la périphérie immédiate de la zone, des équipements existants en voirie et réseaux, de capacité suffisante. Les équipements internes de la zone (voirie et réseaux) nécessaires à la desserte des constructions futures, sont à la charge du porteur de projet.
- La zone agricole « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la présence de risques, soit de la présence de ressources naturelles à préserver ou restaurer, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Dans les zones A et N, le règlement peut aussi identifier :

- Les bâtiments admis à changer de destination (article L.151-11-2° du code de l'urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Un sur-zonage TVB qui permet d'identifier des éléments naturels à protéger en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue repérée sur le territoire communal, soumis à certaines prescriptions réglementaires spécifiques. Le présent document a choisi de classer les principaux corridors écologiques dans la zone Nce et de reporter sur le plan de zonage les prescriptions applicables aux éléments de paysage à protéger.

2.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

• RISQUES NATURELS

Dans les secteurs à risques repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions. Ces conditions particulières s'imposent au présent règlement, au titre des risques suivants :

Risque inondation :

La commune est concernée par le risque d'inondation lié au Fresquel et au Trapel. Le PPRI du bassin versant du Trapel et du Fresquel sur la commune de Villemoustausou a été approuvé par arrêté préfectoral n° DDTM-SCRISC-2024-068 du 18/06/2024

Risque de mouvements de terrain :

La commune est exposée à un aléa moyen à fort de mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les bâtiments à fondations superficielles sont particulièrement sensibles à ce type de phénomène. La protection contre ce phénomène nécessite la mise en place de mesures d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Risque de feu de forêt :

La commune s'inscrit dans le massif « Vallées moyennes de l'Aude et du Fresquel ». Elle est concernée par ce risque de niveau 1, c'est-à-dire un aléa faible.

Cependant, certains terrains sont situés en aléa feu de forêt fort et très fort. Les constructions nouvelles peuvent y être autorisées sous réserve de réduire au maximum la vulnérabilité. En matière d'aménagement et d'urbanisme, les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à sa vulnérabilité et au niveau des équipements de défense. Une demande d'urbanisme peut être soumise à autorisation de défrichement.

Obligations légales de débroussaillage.

Conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur n° DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, il est rappelé que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires au titre des Obligations légales de débroussaillage liées à l'urbanisme.

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité très faible (indice 1). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

Des mesures préventives spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV, c'est-à-dire dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité et les besoins vitaux de la population (santé, sécurité civile police, communications, production d'eau potable...).

Risque Radon :

Le radon est un gaz radioactif naturel qui s'évapore rapidement dans l'air mais qui peut enregistrer un fort taux de concentration dans des espaces fermés, comme dans les pièces d'un logement par exemple. Il est présent un peu partout en France dans des proportions différentes.

A Villemoustaussou, le risque radon est évalué à 1, ce qui est considéré comme faible.

- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque Transport de matières dangereuses :

Ce risque est lié au trafic routier qui emprunte les D118, la D201 et un petit tronçon de la RD101. Les matières dangereuses transportées (poids lourds) sont principalement des gaz ou des carburants (propane, essence, fioul ...) pouvant constituer une menace (incendie, explosion, fuites toxiques...) pour les populations riveraines en cas d'accident.

Risque de rupture de barrage :

La commune est exposée au risque de rupture des barrages de Matemale et de Puyvalador, situés dans les Pyrénées-Orientales. Le scénario le plus défavorable pour la haute vallée de l'Aude, concerne la rupture du barrage de Matemale qui occasionnerait une onde de submersion atteignant les abords du Fresquel et la pointe de la Mijane.

- RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

L'ensemble du département de l'Aude est classé en zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral N° 2002-4561

2.6 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publiques sont présentées et reportées sur un plan spécifique, dans les annexes du PLU. Chacune de ces servitudes édicte des dispositions particulières applicables aux territoires concernés. On se reportera au Porter à Connaissance de l'Etat pour plus de précisions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La servitude **AC1** est relative à la servitude de protection des Monuments Historiques : Ancien Pont Rouge, Croix du Pont Rouge.

La servitude **AC2** est relative à la servitude de protection des Monuments Historiques : Canal du Midi.

La servitude **AS1** est relative à la servitude attachée à la protection des eaux potables : captage GAYRAUD arrêté préfectoral n° 2010-11-3599 et arrêté préfectoral n° 2016-0012 relatif à la délimitation d'une zone de protection au sein de l'aire d'alimentation du captage.

La servitude **EL2** est relative à la sécurité publique : Zone submersible du Fresquel, Zone submersible du Trapel, Zone submersible de l'Aude.

La servitude **I4** est relative à la protection des lignes électriques : Ligne 63 kv « Moreau-Salsigne ». Le réseau public de transport d'électricité fait partie des équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics.

La servitude **PT2** est relative aux télécommunications : Faisceau hertzien Toulouse-Montpellier, Faisceau hertzien Carcassonne-Villeneuve.

La servitude **PT3** est relative aux télécommunications : Câble souterrain Carcassonne-Villeneuve.

La servitude **T5** : Zone maximale de dégagement, est relative aux servitudes aéronautiques de dégagement, dont le plan a été approuvé par arrêté ministériel du 29/02/2016)

2.7 PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE AFFECTEES PAR LE BRUIT

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

2.8 PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture d'Occitanie.

En application du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

2.9 IDENTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES, DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Les espaces boisés classés (EBC)

Le PLU identifie les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à mettre en valeur, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer à des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement est interdit. Certaines coupes et abattages sont soumis à déclaration.

A noter : si une partie d'un terrain est concerné par un EBC, et si le règlement fixe un taux d'emprise au sol sur ce terrain, l'emprise au sol admise sera calculée sur la base de la totalité du terrain.

Les éléments de paysage à protéger

Le règlement du PLU identifie des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est précisé que toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la commune ou de la communauté de communes. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

Les éléments ou sites identifiés au titre des articles L.151-19 (bâti) et L.151-23 (environnement) du code de l'urbanisme correspondent à :

- Des éléments bâtis : petit patrimoine bâti, murets, ...
- Des formations végétales : arbres isolés, haies, alignements, parc de château ou maison de maître.
- Des milieux naturels liés à l'eau : cours d'eau, mares, plans d'eau, zone humide.

Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant une exploitation, un entretien et une gestion des espaces ou éléments identifiés.

Concernant les éléments protégés bâtis, en cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et de protéger et mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimonial. Ce principe n'exclut pas le recours à une architecture contemporaine.

Concernant les formations végétales (haies, boisements, alignements), celles-ci devront être maintenues, confortées ou remplacées, le cas échéant sur un autre lieu, par des plantations de même nature. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Concernant les milieux naturels liés à la présence de l'eau, sont notamment interdits leur transformation par remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage). Ces espaces peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.

2.10 ITINERAIRES CLASSES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les itinéraires classés sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Les chemins identifiés au plan de zonage comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre à préserver, sont classés au titre du code de l'urbanisme.

2.11 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité : ces terrains ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites.

Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains classés en emplacements réservés.

2.12 PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération n°2022-083 du 22/09/2022, les démolitions sont soumises à permis de démolir.

2.13 RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée quelle que soit la zone concernée.

2.14 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

2.15 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement autorise l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Traitements de façades, murs de clôture, enduits - Toutes les façades doivent être traitées avec soin, qu'il s'agisse des constructions principales, des annexes ou des murs de clôture.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. A l'exception des murs en pierre ou en béton à parement soigné destiné à rester apparent, les maçonneries seront enduites, dans le respect des teintes et de la granulométrie préconisées dans le nuancier consultable en mairie ou sur le site de la commune.

Branchements, raccordements - Sauf impossibilité technique justifiée, les branchements et raccordements doivent être enterrés. Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage, ou liés à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à la composition architecturale des bâtiments de façon à limiter leur impact visuel. L'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée en façade.

Appareils de climatisation : En cas d'impossibilité technique d'intégrer les appareils de climatisation dans le volume du bâti, un habillage de couleur identique à la façade devra être mis en œuvre.

Cheminements des fils et des câbles - Le principe général est de dissimuler au mieux les cheminements. Dans la mesure du possible, l'intégration à l'intérieur de l'immeuble doit être privilégiée. Lorsque le passage en façade s'impose, la mise en œuvre des cheminements sera réalisée avec le plus grand soin :

- Les traversées de rue en aérien sont interdites
- En façades, sauf cas particuliers, les passages seront verticaux ou horizontaux (jamais obliques)
- Les nouvelles installations ne doivent pas perturber une composition architecturale, ni altérer ou masquer des éléments de modénature (corniche, génoise, moulure, bandeau...)
- A l'occasion de la pose de la fibre il ne sera pas admis de cheminements le long de fils existants (téléphone) mal implantés sur les façades (dérogation à l'article 48 du Code des postes et des communications électroniques).

2.16 CLOTURES

Par délibération du 06 juillet 2012, les travaux de clôture sont soumis à déclaration préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le long des voies et emprises publiques, le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une certaine continuité d'aspect de l'espace public. Une transparence devra être préservée entre la rue et l'espace privatif de façon à éviter l'effet « couloir » de la rue et maintenir un échange visuel entre l'espace public et la propriété privée.

2.17 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences adaptées au site et au changement climatique. Ces essences seront à privilégier dans les plantations. Il est recommandé de se référer au guide « Plantons local » de l'agence régionale de Biodiversité Occitanie (ARB Occitanie). Dans la mesure du possible, les plantations existantes de qualité seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.18 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées desservant plus de 5 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent disposer des dimensions minimales suivantes :

	Voie secondaire desservant 3 à 5 lots ou logements	Voie à sens unique desservant plus de 5 lots ou logements	Voie à double sens desservant plus de 5 lots ou logements
Emprise	6 m	7,50 m*	8,50 m
Chaussée	3,50 m	3,50 m	4,50 m

Stationnement / plantations		2,50 m	2,50 m
Trottoir		1,50 m	1,50 m

* en cas de voie à sens unique aménagée en voie partagée ou zone de rencontre, la largeur d'emprise peut être réduite à 6 mètres.

Hors agglomération les accès nouveaux sur la R.D.118 sont interdits.

2.19 ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1^{er} janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

2.20 ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

Les voies et accès doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Surlargeur $S=15/R$ 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 mètre
- Pente inférieure à 15%

2.21 ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction, ou dans son environnement immédiat. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement

2.22 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Les règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) devront être respectées pour les nouveaux aménagements.

Dans toutes les zones ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée soit par un réseau de distribution remplissant les conditions prescrites par le RDDECI, soit par des réserves naturelles ou artificielles d'accès faciles et comportant des points d'aspiration aménagés.

Dans les zones où l'installation de bâches souples serait autorisée, l'installation devra être réalisée en dehors des points de vue remarquables et sans impact visuel depuis les voies et espaces publics environnants.

La mise en place des robinets incendie normalisés se fera en concertation avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, et le gestionnaire de service.

- EAUX USEES

A l'intérieur du zonage d'assainissement collectif, et sur tout terrain raccordable au réseau public existant, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines. En l'absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique avérée de raccordement, les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'une autorisation qui pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement ou prendre la forme d'une convention entre le pétitionnaire et Carcassonne Agglo.

- EAUX PLUVIALES

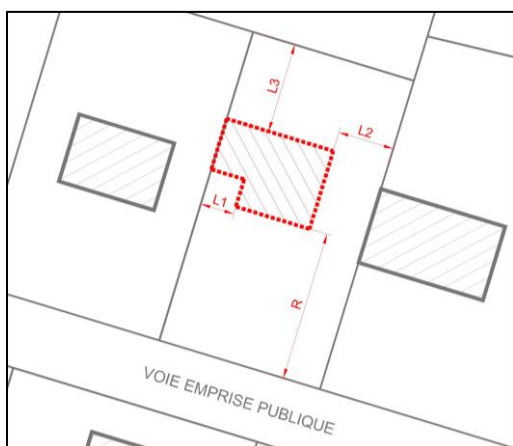
La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle : infiltration dans le sol, récupération, stockage... En cas de difficultés de mise en œuvre, le demandeur se rapprochera des services en charge de la gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) au sein de Carcassonne Agglo pour pouvoir rejeter les eaux dans le réseau collecteur s'il existe ou définir les modalités appropriées.

- ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent autant que possible être réalisés en souterrain.

2.23 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Pour chaque zone, le règlement peut préciser les conditions d'alignement, de recul ou de retrait des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.



*Schéma illustrant une implantation contre 1 limite séparative. Les distances **L** indiquent les retraits par rapport aux limites séparatives. La distance **R** indique le recul par rapport à la voie.*

Le recul d'une construction est la distance **R** mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).

Le retrait d'une construction est la distance **L** mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Lorsqu'il existe déjà une construction implantée, en tout ou partie, dans la marge de recul ou de retrait, l'extension de cette construction peut être autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des différents articles du règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet.

A l'intérieur des marges de recul ou de retrait ne sont autorisés que :

- tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 50 cm de profondeur.
- les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.
- les marquises, les auvents, les pergolas, les appentis et les carports, sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale

Implantations par rapport aux ruisseaux

En toute zone, les constructions nouvelles devront être implantées en recul d'au moins 7 m des berges des ruisseaux.

2.24 PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles et leurs extensions devront respecter les objectifs visés par la nouvelle réglementation environnementale R2020 :

- Construire des bâtiments sobres en consommation d'énergie, privilégiant le passage aux sources d'énergie renouvelables
- Diminuer l'empreinte carbone globale des bâtiments en utilisant des matériaux et des savoir-faire locaux et durables
- Construire des bâtiments mieux adaptés à l'évolution des conditions climatiques, améliorer le confort d'été dans les épisodes de forte chaleur

Conformément au code de l'urbanisme modifié en application de la loi de transition énergétique, « 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 :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 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.

2.25 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune exerce un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U correspond à la partie de l'agglomération urbanisée à vocation principale d'habitat. Elle comprend quatre zones principales :

UA : noyau historique, tissu dense typique de la « circulade » languedocienne,

UB : zone d'habitat traditionnel de type faubourg, à caractère mixte, individuel et groupé

UC : extensions contemporaines, principalement constituées de lotissements – habitat individuel, groupé, petits collectifs

UD : extensions contemporaines à l'écart du centre, principalement constituées d'habitat individuel

Et les secteurs suivants, présentant des conditions particulières nécessitant une adaptation du règlement :

UCL : secteur de propriété communale, destiné à accueillir des équipements de loisir

UCM : secteur destiné à accueillir des constructions et installations communales

UDs : secteur destiné à accueillir des équipements et services de santé et bien-être et accessoires liés au projet

UDe : secteurs d'habitat de faible densité, correspondant aux écarts de la commune

UCj et UDj : sont des zones de jardins situées dans la continuité de certains terrains classés en zones UC et UD, en limite de la zone agricole ou naturelle.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

1.1.1 ZONES UA, UB, UC, UD, UDe

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Sous réserve des limitations imposées aux secteurs UCj, UDj, UCm, UDe, Uds
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Sous réserve de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.1.2 SECTEURS UCJ, UDJ

Les secteurs UCJ et UDJ sont des secteurs de jardins situés en limite de l'espace agricole ou naturel, dans le prolongement des zones UC et UD. A l'intérieur des secteurs UCJ et UDJ, les seules constructions autorisées sont les annexes et les piscines des habitations situées sur la partie de l'unité foncière classée en zone UC ou UD, à condition de :

- ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 40 m²,
- et ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.

1.1.3 SECTEUR UCL

Le secteur UCL, de propriété communale, est un secteur destiné à accueillir des équipements de loisir de plein air. Les autres destinations n'y sont pas autorisées à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.4 SECTEUR UCM

Le secteur UCM, est un secteur destiné à accueillir des constructions et installations communales (notamment des garages). Les autres destinations n'y sont pas autorisées à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.5 SECTEUR UDS

Le secteur UDS est un secteur destiné à accueillir des équipements et services de santé et bien-être. Les autres destinations n'y sont pas autorisées à l'exception des logements sociaux, des habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement des services et équipements prévus sur le secteur, et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1.6 SECTEUR PAYSAGER DES COLLINES DU THOU

Dans le secteur paysager de Tissot identifié au titre de l'article L151-23, les travaux autorisés ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère du secteur. A ce titre, sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, et plus généralement tous travaux susceptibles de modifier le caractère boisé du secteur.

1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et notamment pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration		A condition de répondre aux besoins utiles au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour rendre son installation compatible avec le milieu environnant. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE, A LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Dans les zones UA, UB, les opérations de réhabilitation des logements vacants devront contribuer à conforter la diversité de l'habitat.

1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

- PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour des installations de captage du puits Gayraud. A l'intérieur de ces périmètres, toute construction ou installation est soumise aux dispositions prévues dans l'arrêté 2010-11-3599, joint en annexe du PLU (+ extraits en annexe du règlement).

La zone de protection (ZP) sur laquelle il est nécessaire d'assurer la protection qualitative de la ressource de cette prise d'eau, a été délimitée par l'arrêté préfectoral DDTM-SEMA-2016-0012

- RISQUES NATURELS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Prévention des incendies de forêt

Conformément à l'arrêté préfectoral n° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, il est rappelé que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires au titre des Obligations légales de débroussaillage liées à l'urbanisme. Les principaux secteurs concernés sont en zone UD (Bade du Goy en limite nord), le

secteur boisé de Tissot (boisement habité de 15ha), la zone UD à Pechmouret (boisements zone UL voisine). Une attention particulière doit être portée à cette obligation dans le secteur boisé pavillonnaire de Tissot, classé élément de paysage à protéger.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations des sols devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044 ainsi que les règles d'emploi du feu.

Une attention particulière sera portée sur la réaction au feu 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.

- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Le long de la D118 (zones UB, UC, UD) et de la D201 (zone UD des Batagniez), dans la bande de bruit de 100m comptée de part et d'autre de la chaussée, reportée sur le plan de zonage, les constructions d'habitation, d'hébergement hôtelier, les établissements d'enseignement, de santé, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 25 avril 2003.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

➞ Voies départementales hors agglomération

Le long de la D118, hors agglomération, toute construction nouvelle devra respecter un recul au moins égal à :

- 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions destinées à l'habitation
- 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres destinations

Le long des autres voies départementales hors agglomération, toute construction nouvelle devra respecter un recul supérieur à au moins 15m de l'axe de la voie.

➞ Autres voies ouvertes à la circulation publique générale

Le long des autres voies ouvertes à la circulation publique générale, les implantations des constructions respecteront les reculs suivants par rapport à l'emprise des voies :

Zonage	Règle générale	Conditions particulières
UA, UB	Implantation à l'alignement de la voie ou des constructions principales voisines les plus proches	En cas d'extension d'une construction existante implantée dans la marge de recul, l'extension pourra être réalisée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
UC, UCL, UCM	Implantation à l'alignement de la voie ou en recul R au moins égal à 3 m	Les annexes pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en recul R au moins égal à 3m
UD, UDE, UDs	Implantation en recul R au moins égal à 3 m	Les bassins des piscines devront s'implanter avec un recul au moins égal à 1 m

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et leurs annexes respecteront les implantations suivantes :

Zonage	Règle générale	Conditions particulières
UA UB	Implantation obligatoire contre au moins 1 limite séparative latérale. Vis à vis des autres limites séparatives, la construction sera implantée soit contre la limite, soit à une distance L au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3m.	Les bassins des piscines devront être implantés en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.
UC, UCJ, UCL, UCM, UD, UDE, UDJ, UDs	Soit implantation contre la limite séparative, soit implantation à une distance L de la limite, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3m.	

➤ Autre implantation autorisée

Exceptionnellement, dans la zone UB, l'implantation contre au moins une limite séparative n'est pas obligatoire dans le cas d'une opération d'ensemble, et à condition de s'intégrer parfaitement au tissu existant.

2.1.3 CONSTRUCTIONS AUTORISEES A L'INTERIEUR DES MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles propres au zonage du PLU ne limitent en aucune manière les prescriptions du PPRI qui s'imposent à toute parcelle affectée par le risque Inondation.

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne devra pas dépasser les coefficients suivants :

ZONAGE	LOCALISATION	CES (COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL)
UA, UB UCL, UCM, UDS		Non réglementé
UC	Sur tout terrain situé dans la zone	50%
UD	Sur tout terrain situé dans la zone, hormis le secteur du Thou identifié comme « secteur paysager à préserver »	30%
UDE UD DU THOU	Zones UDe et secteur du Thou identifié dans la zone UD comme « secteur paysager à préserver »	20%
UCJ UDJ	Sur tout terrain situé dans la zone	15%

Dans les EBC, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées, à l'exception des autorisations accordées dans le cadre de l'article L 113-3 du code de l'urbanisme.

➔ Secteurs des zones UC et UD affectés par le risque inondation

Les dispositions du PPRI s'appliquent

2.1.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Localisation	Hauteurs maximales autorisées	
	Construction principale	Annexes
UA UB UC UCM	RC + 2 étages He = 9,5 m Hf = 12 m	RC Hf = 3,5 m
UCL, UD, UDE, UDS	RC + 1 étage He = 6,50 m Hf = 9 m	
UCJ UDJ		

He : hauteur à l'égout, sur sablière (toiture en pente) ou sur acrotère (toiture plate)

Hf : hauteur au faîtage

En cas de construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour ses extensions pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (composition, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- ZONES UA ET UB – HABITAT ANCIEN

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre pourront ne pas être enduites. Les enduits de façade seront réalisés en finition talochée, dans le respect des teintes et de la granulométrie préconisées dans le nuancier consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

Dans la Circulade, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension devront préserver et mettre en valeur les éléments de composition dominants, la qualité des matériaux, et les éléments de décor des façades. Les couvertures seront restaurées de façon à préserver l'aspect de la tuile canal, les génoises seront conservées et restaurées.

- DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Dans les zones UA et UB, une attention particulière sera portée à l'intégration des cheminements des fils et des câbles en façades, lorsque leur passage n'est pas réalisable en sous terrain ou à l'intérieur :

- Les nouvelles installations ne doivent pas perturber une composition architecturale, ni altérer ou masquer des éléments de modénature (corniche, génoise, moulure, bandeau...)
- A l'occasion de la pose de la fibre il ne sera pas admis de cheminements le long de fils existants (téléphone) mal implantés sur les façades (dérogation à l'article 48 du Code des postes et des communications électroniques).

2.2.2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- FAÇADES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- TOITURES ET COUVERTURES

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère du site ou à la qualité du paysage.

Dans les zones UA et UB, les couvertures à rampants seront réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%. Les loggias sont autorisées si celles-ci sont intégrées au volume du bâtiment.

Dans la zone UA, les tuiles de couvert seront de préférence des tuiles canal de réemploi. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du cœur de village.

Dans les zones de type UC et UD, les couvertures à rampants seront réalisées en tuile canal ou similaire de teinte claire. Les couvertures des constructions de style contemporain pourront être réalisées en toiture

terrasse ou en toiture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage urbain.

- CLOTURES EN LIMITE DE VOIES ET D'ESPACES PUBLICS

Hormis dans la Circulade, une transparence devra être préservée entre la rue et l'espace privatif de façon à éviter l'effet « couloir » de la rue et maintenir un échange visuel entre l'espace public et la propriété privée.

Dans la zone UA, les clôtures devront être réalisées en maçonnerie et assurer la continuité architecturale avec le bâti existant : murs pleins d'une hauteur maximale de 2,50 m en pierre apparente ou revêtus d'un enduit identique à la façade principale, dans le respect des teintes et de la granulométrie préconisées dans le nuancier consultable en mairie ou sur le site de la commune.

Dans la zone UB, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics ne dépasseront pas 1,60 m. Elles seront constituées par :

- un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté ou non d'un élément ajouré de teinte neutre

Dans les zones de type UC et UD, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,60 m. Elles pourront être constituées par :

- un dispositif à claire-voie de teinte neutre, pouvant être doublé intérieurement par une haie d'essences adaptées au site et au changement climatique
- un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté ou non d'un élément à claire-voie de teinte neutre
- un mur plein en pierre apparente, ou en maçonnerie revêtue d'un enduit dans le respect des teintes et de la granulométrie préconisées dans le nuancier consultable en mairie ou sur le site de la commune.

- CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

En limites séparatives les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Elles pourront être constituées par :

- Un grillage ou autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie d'essences adaptées au site et au changement climatique
- Un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté ou non d'un élément ajouré de teinte neutre
- Un mur plein, sur 1 limite séparative, d'une hauteur maximale de 2m, à condition de présenter un parement soigné sur toutes ses faces.

- DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs de raccordement aux réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, ...) devront être intégrés avec soin aux constructions (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- CONTINUITES ECOLOGIQUES

Sur les terrains riverains des ruisseaux, les clôtures devront être perméables à la petite faune terrestre, sans soubassement affleurant : haies végétales d'essences adaptées au site et au changement climatique, grillages à large maille.

- ESPACES DE PLEINE TERRE

Selon la situation du terrain, il est imposé de préserver ou aménager une superficie minimale en pleine terre :

LOCALISATION	PART MINIMALE EN PLEINE TERRE
Zones UA, UB, UCm, UDs	Non réglementé
Zones UC, UCL, UD, UDe	20%
Zones UCj ET UDj	30%

2.3.2 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones »

Dans l'ensemble des zones U, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en façade est interdite. Il sera privilégié une pose en toiture, et de telle sorte que la visibilité de l'installation depuis l'espace public soit minimisée.

Dans les zones UA et UB, les dispositifs techniques, les choix constructifs et d'implantation retenus pour tirer parti d'une orientation bioclimatique ou avoir recours à des énergies renouvelables, devront rester compatibles avec l'objectif principal de préserver le caractère du bâti traditionnel existant et ses principes d'organisation : orientation générale des constructions dictée par le relief, mitoyenneté et alignements du bâti, continuité du paysage urbain.

Dans les zones UC et UD, les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique : favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées pour optimiser l'apport solaire, et prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que auvents, avant-toits, brise-soleil extérieurs, pour assurer le confort d'été. L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.1.2 ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET AUX VOIRIES

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

Cet article concerne les constructions nouvelles, ainsi que les extensions et les changements de destination de constructions existantes entraînant de nouveaux besoins en stationnement. Le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, sur les bases suivantes :

DESTINATION	OBLIGATIONS	CONDITIONS PARTICULIÈRES
HABITATION	Au moins 1 place par logement Au moins 2 places par logement de surface de plancher supérieure à 60 m² Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en complément du nombre de places exigé par logement, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 2 logements. Ces places supplémentaires seront annexées aux espaces de voirie ouverts à la circulation publique aménagés pour l'opération	Zone UA non réglementée Zone UB : non applicable aux terrains existants de superficie inférieure à 300 m²
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement dont au moins 1 place pour 30 m ² de surface affectée à la vente.	Non imposé dans les zones UA et UB
BUREAUX ET SERVICES	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Les stationnements affectés aux constructions réalisées dans le secteur Uds pourront être aménagés en partie sur le secteur UCL voisin (foncier communal)
HÔTEL	Au moins 1 place par chambre	Non imposé dans les zones UA et UB
RESTAURATION	Au moins 1 place pour 5 m ² de salle de restaurant	Non imposé dans les zones UA et UB

- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Dans les zones **UA, UB, UC**, le stockage des eaux pour la défense contre l'incendie sera réalisé de préférence dans des cuves enterrées. L'installation de bâches souples en plein air est interdite.

Dans les zones **UD et UDe**, le stockage des eaux pour la défense contre l'incendie sera réalisé de préférence dans des cuves enterrées. L'installation de bâches souples en plein air pourra être autorisée, à condition d'être masquée au sein d'une végétation dense à caractère champêtre. L'installation devra être située en dehors des points de vue remarquables et sans impact visuel sur les voies et espaces publics environnants.

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- EAUX PLUVIALES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve attenante à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée en façade. Les câbles devront alors emprunter un tracé unique pour s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée qu'en cas d'impossibilité technique justifiée.

ZONE UL

La zone UL est destinée aux activités de tourisme et de loisirs. Elle accueille le terrain de camping.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Autorisé sous réserve d'être destiné au logement du personnel exploitant travaillant sur le site du camping et dont la présence permanente est nécessaire pour son activité
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Autorisés uniquement dans le cadre des services liés à l'activité du camping et son prolongement.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		Autorisé uniquement dans le cadre des services liés à l'activité du camping et son prolongement.
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		Sont autorisés les équipements légers, démontables, destinés à la pratique de sports de plein air, associés à l'activité du camping
	Autres équipements recevant du public		Sous réserve de participer exclusivement à l'organisation des activités de loisir liées au camping
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et notamment pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration		A condition de répondre aux besoins utiles au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour rendre son installation compatible avec le milieu environnant.

1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

- RISQUES NATURELS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Prévention des incendies de forêt

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations des sols devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044 ainsi que les règles d'emploi du feu.

Une attention particulière sera portée sur la réaction au feu 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.

- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Toute construction nouvelle devra être implantée à au moins 3 m en recul de l'alignement des voies et autres emprises publiques.

Les bassins des piscines devront s'implanter avec un recul au moins égal à 1 m

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

toute construction nouvelle devra être implantée en retrait de la limite, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les bassins des piscines devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 m.

2.1.3 CONSTRUCTIONS AUTORISEES A L'INTERIEUR DES MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Hauteurs maximales autorisées	
Construction principale	Annexes
RC + 1 étage He = 6,50 m Hf = 9 m	RC Hf = 3,5 m

He : hauteur à l'égout, sur sablière (toiture en pente) ou sur acrotère (toiture plate)

Hf : hauteur au faîtage

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- FAÇADES, MATERIAUX

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures adopteront l'aspect traditionnel de la tuile canal ou similaire, de teinte claire. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les constructions autorisées pourront être réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage.

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules devront être réalisées avec des matériaux perméables de façon à préserver, sur leur emprise, une perméabilité équivalente à 50% de celle du sol naturel.

2.3.2 PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENERGIES RENOUVELABLES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.1.2 AIRES DE STATIONNEMENT

3.1.3 COLLECTE DES DECHETS

La collecte sélective et des ordures ménagères doit être assurée sur les points d'apport aménagés à cet effet.

Ces points d'apports doivent être aménagés aux abords des accès principaux et traités avec le plus grand soin. Les containers seront disposés à l'abri des intempéries, dans un espace couvert, intégré à l'aménagement paysager de l'opération selon les préconisations de la municipalité.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- DEFENSE INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de Carcassonne Agglomération.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'une autorisation qui pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement ou prendre la forme d'une convention entre le pétitionnaire et Carcassonne Agglo.

- EAUX PLUVIALES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

- ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les éclairages extérieurs doivent être minimisés (limiter la pollution lumineuse et les incidences négatives pour la faune). Pour ce faire : orienter les éclairages vers le bas (et vers l'entité à éclairer) et choisir des éclairages chapeautés. Ne pas éclairer la végétation environnante. Favoriser les éclairages non permanents (avec détecteur de mouvement ou extinction programmée à une certaine heure).

ZONE UX

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

1.1.1 ZONES UXA ET UXB

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Commerce de détail autorisé à condition d'être associé à une activité de production, ou une activité de vente ou de réparation automobiles
	Restauration		Autorisé uniquement dans le cadre des services liés aux équipements sportifs autorisés sur la zone UXb
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		Autorisés uniquement dans la zone UXb
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		Sous réserve que leur impact sur la circulation, apprécié au regard de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré, soit compatible avec la zone
	Bureau		Bureaux liés aux activités autorisées sur la zone
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

1.2.1 ZONES UXA ET UXB

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et notamment pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration		A condition de répondre aux besoins utiles au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour rendre son installation compatible avec le milieu environnant. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

- RISQUES NATURELS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Le long de la D118 et de la D201, dans la bande de bruit de 100m comptée de part et d'autre de la chaussée, reportée sur le plan de zonage, les constructions d'habitation, d'hébergement hôtelier, les établissements d'enseignement, de santé, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 25 avril 2003.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

➤ Zone UXa

Les constructions nouvelles et leurs annexes devront être implantées

- à au moins 25 m en recul de l'axe de la D 118 pour les bâtiments autres que les habitations
- à au moins 35 m en recul de l'axe de la D 118 pour les habitations
- à au moins 15m en recul de l'axe de la D 201
- à au moins 5 m en recul de l'alignement des autres voies et autres emprises publiques

➤ Zone UXb

Les constructions nouvelles et leurs annexes devront être implantées

- à au moins 25 m en recul de l'axe de la D 118
- à au moins 5 m en recul de l'alignement des autres voies et autres emprises publiques

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Les constructions nouvelles et leurs annexes devront être implantées :

- Soit en limite séparative du lot, à l'exception des limites séparatives situées en limite de la zone,
- Soit en retrait de la limite, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.3 CONSTRUCTIONS AUTORISEES A L'INTERIEUR DES MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

➤ Zone UXa

Non réglementé

➤ Zone UXb

Sur un même terrain, la distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à 3 m.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, à l'exception des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

2.1.6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Sur tout bâtiment, la hauteur du faitage ne devra pas dépasser la hauteur des acrotères.

Hauteur maximale autorisée	
He (acrotère)	12 m
Hf (faitage)	12 m

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UXb, les prescriptions et recommandations du permis d'aménager sont applicables : Voir PA10 et Annexe N°1 du permis d'aménager en vigueur.

2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux. L'architecture doit être résolument simple, contemporaine, tout pastiche de style régional est à proscrire.

2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

• FAÇADES

Toutes les façades doivent être traitées avec soin, qu'il s'agisse des constructions principales, leurs extensions ou leurs annexes :

- Les façades bordant les voies et les emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.
- Les façades implantées contre une limite séparative doivent recevoir un parement fini (enduit, bardage ...) sur toutes leurs faces au même titre que les autres façades.

Les façades en maçonnerie ordinaire (briques, parpaings) recevront un enduit taloché ou gratté fin, réalisé dans le respect des teintes et de la granulométrie préconisées dans le nuancier consultable en mairie ou sur le site de la commune.

Les façades pourront également être revêtues d'un bardage en bois ou en métal, aux aspects suivants :

- ♦ Bardage bois aux tons naturels ou lasurés gris
- ♦ Bardage métal de teinte choisie dans la gamme RAL CLASSIC, Teintes de Gris (38 teintes)

L'usage du bardage bois sera limité aux façades les moins sensibles aux intempéries : façades orientées vers le nord ou l'ouest.

Des dispositions particulières seront autorisées pour les établissements disposant d'une charte spécifique (enseignes commerciales reconnaissables à leur image)

• TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures seront réalisées en toitures terrasses, ou à faibles pentes (moins de 15%)

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes, conformément à l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les moustiques. Les couvertures en tuiles mécaniques de terre cuite sont interdites.

Les toitures métalliques adopteront une teinte choisie dans la gamme RAL CLASSIC, Teintes de Gris, complétée par les teintes plus claires RAL 9001, RAL 9002 et RAL 9010 .

Les installations techniques situées en toiture (souches, conduits et gaines de ventilation...) devront apparaître sur les documents graphiques de la demande d'autorisation. Ces installations seront intégrées à la composition architecturale et traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public et les abords de la zone.

- CLOTURES

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur et être hydrauliquement transparentes.

En limite de voirie, les clôtures seront réalisées en panneaux grillagés rigides de couleurs grise (RAL 7016), ancrés dans les soubassements.

En limites séparatives, les clôtures seront réalisées en panneaux grillagés rigides de couleur grise (RAL 7016), ancrés dans les soubassements, ou directement dans le sol.

- DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs de raccordement aux réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, ...) devront être intégrés avec soin aux constructions (bâtiments, clôtures, murets techniques). Les branchements et raccordements doivent être enterrés, les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Les installations techniques (appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaines de ventilation ou de climatisation) doivent être intégrées à la composition architecturale des bâtiments et traitées de manière à réduire leur impact visuel.

- LOCAUX TECHNIQUES, AIRES DE STOCKAGE

De façon générale, les aires de dépôt et de stockage de matériaux doivent être rendues discrètes par le choix de leur implantation sur la parcelle. Elles doivent être occultées à la vue depuis les espaces publics, les routes départementales et communales. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général au moyen d'éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue,...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie vive, merlons plantés, ...).

Zone UXb

Dans la zone UXb, l'implantation des aires de dépôt et de stockage de matériaux liés aux activités exercées est interdite en bordure de la route départementale RD 118 ainsi qu'en bordure de la voirie interne de la zone d'activité, jusqu'au droit des bâtiments pour les lots 8 à 14 et en front de parcelle pour les lots 1 à 7 (cf. numéros de lots sur la pièce PA4 : plan de composition).

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences adaptées au site et au changement climatique, comptant au moins 1 arbre de haute tige pour 80 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- ESPACES DE PLEINE TERRE

Dans toute opération, au moins 15% de la superficie du terrain d'assiette devra être maintenue en pleine terre.

2.3.2 PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENERGIES RENOUVELABLES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Tout projet de construction devra respecter la réglementation thermique, environnementale, en vigueur au moment de sa demande d'autorisation.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.1.2 ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET AUX VOIRIES

Les besoins en stationnement seront adaptés aux différentes destinations des constructions dans le respect des minima suivants :

- STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES
 - Ateliers artisanaux et établissements industriels : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
 - Bureaux et services : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Commerces : au moins 1 place pour 30 m² de surface de plancher affectée à la vente
 - Equipements sportifs : nombre de places adapté aux besoins de l'activité
- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute opération, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

3.1.3 COLLECTE DES DECHETS

La collecte sélective et des ordures ménagères est assurée au droit des lots. Afin de permettre cette collecte, un espace dédié sera aménagé par le pétitionnaire en encoche dans le domaine privé du lot. La partie accessible au service de collecte sera positionnée dans l'alignement de la clôture, côté voirie pour être accessible au service de collecte. Cet espace déchets sera adapté aux besoins de l'activité.

Concernant les déchets spécifiques ou dangereux, l'entreprise contactera les organismes ou services compétents pour leur enlèvement et leur traitement et mettra en place les mesures adaptées, en lien avec ces organismes.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- DEFENSE INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des voies, parking, cours et espaces libres seront collectées et acheminées vers des dispositifs de séparation et de rétention des hydrocarbures. Les eaux seront ensuite rejetées vers des ouvrages de rétention et d'infiltration dans le sol à la charge du demandeur ou conduites dans le réseau pluvial public ou collectif qui les dirigera vers les bassins de rétention communs.

Zone UXa

Dans la zone UXa, les eaux pluviales provenant des toitures seront collectées et acheminées vers des ouvrages de rétention et d'infiltration dans le sol. Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou à la limitation des débits évacués (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante ...)

Zone UXb

Dans la zone UXb, la rétention des eaux pluviales s'effectuera comme suit :

- Les eaux provenant des toitures et de toutes les surfaces imperméabilisées seront captées et conduites dans le réseau pluvial public ou collectif qui les dirigera vers les bassins de rétention communs.
- Les eaux de vidange devront être traitées avant évacuation dans le réseau public conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

- ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les éclairages extérieurs doivent être minimisés (limiter la pollution lumineuse et les incidences négatives pour la faune). Pour ce faire : orienter les éclairages vers le bas (et vers l'entité à éclairer) et choisir des éclairages chapeautés. Ne pas éclairer la végétation environnante. Favoriser les éclairages non permanents (avec détecteur de mouvement ou extinction programmée à une certaine heure).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUL

La zone AUL comprend le terrain de sport existant et les terrains voisins destinés à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et notamment pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration		A condition de répondre aux besoins utiles au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour rendre son installation compatible avec le milieu environnant.

1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

- PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour des installations de captage du puits Gayraud. A l'intérieur de ces périmètres, toute construction ou installation est soumise aux dispositions prévues dans l'arrêté 2010-11-3599, joint en annexe du PLU (+ extraits en annexe du règlement).

La zone de protection (ZP) sur laquelle il est nécessaire d'assurer la protection qualitative de la ressource de cette prise d'eau, a été délimitée par l'arrêté préfectoral DDTM-SEMA-2016-0012

- RISQUES NATURELS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Conformément à l'arrêté préfectoral n° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, il est rappelé que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires au titre des Obligations légales de débroussaillage liées à l'urbanisme.

- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Sans objet

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Toute construction nouvelle devra être implantée à au moins 5 m en recul de l'alignement des voies et autres emprises publiques.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Toute construction nouvelle devra être implantée en retrait de la limite, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.3 CONSTRUCTIONS AUTORISEES A L'INTERIEUR DES MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée : H = 9 m au faitage.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les postes de transformation, réserves incendie etc. devront faire l'objet d'un traitement soigné qui assure une parfaite intégration paysagère : implantation discrète en dehors des points de vue remarquables, masques végétaux.

- TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures adopteront l'aspect traditionnel de la tuile canal ou similaire. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les constructions contemporaines pourront être réalisées en toiture terrasse ou en couverture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage.

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.3.2 PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENERGIES RENOUVELABLES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.1.2 AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules devront être réalisées avec des matériaux perméables de façon à préserver, sur leur emprise, une perméabilité équivalente à 50% de celle du sol naturel.

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

3.1.3 COLLECTE DES DECHETS

La collecte sélective et des ordures ménagères doit être assurée sur les points d'apport aménagés à cet effet.

Ces points d'apports doivent être aménagés aux abords des accès principaux et traités avec le plus grand soin. Les containers seront enterrés ou disposés à l'abri des intempéries dans un espace aménagé à cet effet, selon les préconisations de la municipalité.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- DEFENSE INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Le stockage des eaux pour la défense contre l'incendie sera réalisé de préférence dans des cuves enterrées. L'installation de bâches souples en plein air pourra être autorisée, à condition d'être masquée au sein d'une végétation dense à caractère champêtre.

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Cf : « Dispositions communes à l'ensemble des zones »

- EAUX PLUVIALES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

- ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les éclairages extérieurs doivent être minimisés (limiter la pollution lumineuse et les incidences négatives pour la faune). Pour ce faire : orienter les éclairages vers le bas (et vers l'entité à éclairer) et choisir des éclairages chapeautés. Ne pas éclairer la végétation environnante. Favoriser les éclairages non permanents (avec détecteur de mouvement ou extinction programmée à une certaine heure).

ZONES 1AU ET 2AU

Les zones 1AU et 2AU sont composées de terrains non bâtis situés en continuité de la zone urbaine, destinés à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Leur urbanisation devra être compatible avec les Orientations d'aménagement du PLU.

Les zones 1AU et 2AU situées aux lieux-dits Bastidou – Limousine – Lespitalet, sont soumises à un risque important de feu de végétation. Le projet d'aménagement mis en œuvre devra respecter à minima les arrêtés préfectoraux 2025-043 du 14 avril 2025, 2025-044 du 4 avril 2025, 2025-094 du 15 juillet 2024, ainsi que la notice d'urbanisme du Porté à connaissance de l'Etat de décembre 2024. Tout projet sur le secteur Bastidou sera soumis à l'avis des services de la DDTM s'agissant de la sensibilité écologique et environnementale de ce secteur.

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Seules les opérations d'aménagement d'ensemble y sont autorisées. Elle est composée de plusieurs secteurs (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd) dont l'urbanisation suivra le phasage préconisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 2AU ne sera constructible qu'à partir de 2033.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	INTERDITES	AUTORISEES SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Constructions autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec l'habitat
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Constructions autorisées sous réserve de ne pas entraîner de nuisance incompatible avec l'habitat
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et notamment pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics
Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration		A condition de répondre aux besoins utiles au fonctionnement de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour rendre son installation compatible avec le milieu environnant.

1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE, A LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Les constructions réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble des zones « à urbaniser » doivent contribuer à conforter la mixité sociale et la diversité de l'habitat. Elles devront répondre aux dispositions prévues à cet effet dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (OAP)

1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

- RISQUES NATURELS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Prévention des incendies de forêt

Une attention particulière doit être portée à la prévention du risque incendie dans les secteurs de Bastidou situés aux abords de la pinède.

Conformément à l'arrêté préfectoral n° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, il est rappelé que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires au titre des Obligations légales de débroussaillage liées à l'urbanisme, et notamment pour tous les secteurs situés à l'intérieur ou à moins de 200m d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations des sols devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044 ainsi que les règles d'emploi du feu.

Une attention particulière sera portée sur la réaction au feu 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.

- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

1.2.3 AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

- COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans chacune des zones 1AU, les constructions nouvelles devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à destination principale d'habitat, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui complètent le présent règlement.

Les zones seront urbanisées successivement conformément au phasage préconisé dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Cf : « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » du PLU (OAP)

Les bassins des piscines devront s'implanter avec un recul au moins égal à 1 m

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir les « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (OAP)

Les bassins des piscines devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 m.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'INTERIEUR DES MARGES DE RECUL OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2.1.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de 2 étages sur rez-de-chaussée, en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Localisation	Hauteurs maximales autorisées
--------------	-------------------------------

	Construction principale	Annexes
1AU, 2AU	RC He = 3,50 m Hf = 6 m	Hf = 3,50 m
	RC + 1 étage He = 6,50 m Hf = 9 m	
	RC + 2 étages He = 9,50 m Hf = 12 m	

He : hauteur à l'égout, sur sablière (toiture en pente) ou sur acrotère (toiture plate)

Hf : hauteur au faîtage RC : rez-de-chaussée

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- FAÇADES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles canal ou de même aspect, de teinte claire. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Les couvertures pourront aussi être réalisées en toiture terrasse, toiture végétalisée, ou en toiture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage urbain.

- CLOTURES EN LIMITE DE VOIES ET D'ESPACES PUBLICS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,60 m. Elles pourront être constituées par :

- Un dispositif à claire-voie de teinte neutre, pouvant être doublé intérieurement par une haie d'essences adaptées au site et au changement climatique
- Un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de teinte neutre
- un mur plein en pierre apparente, ou en maçonnerie revêtue d'un enduit dans le respect des teintes et de la granulométrie préconisées dans le nuancier consultable en mairie ou sur le site de la commune.

- CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative, les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Un grillage ou autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie d'essences adaptées au site et au changement climatique
- Un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté ou non d'un élément ajouré de teinte neutre, pour une hauteur totale ne dépassant pas 2m

- Un mur plein, sur 1 limite séparative, d'une hauteur maximale de 2m, à condition de présenter un parement soigné sur toutes ses faces .

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

- DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Voir les « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (OAP)

Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules devront être réalisées avec des matériaux perméables de façon à préserver, sur leur emprise, une perméabilité équivalente à 50% de celle du sol naturel.

- PLEINE TERRE

Chaque opération d'ensemble devra préserver au moins 20% de la superficie du terrain en pleine terre.

2.3.2 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

La Réglementation environnementale en vigueur (RE2020 au moment de l'approbation du PLU) s'applique aux constructions nouvelles de logements et à toutes les extensions de maisons individuelles, dès lors que l'extension est soumise à permis de construire ou déclaration préalable. Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique pour concourir aux performances énergétiques :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées, l'isolation et l'étanchéité de l'enveloppe, l'inertie de la structure, la mitoyenneté, la compacité, l'accès à l'éclairage naturel et les apports solaires
- Privilégier les énergies renouvelables, l'utilisation de bois énergie ainsi que de réseaux de chaleur peu émetteurs de CO2 .
- Conforter l'inertie des parois, prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, et avant-toits, et prévoir la ventilation nocturne des bâtiments, pour assurer le confort d'été.

Dans l'ensemble des zones à urbaniser, la pose de panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade est interdite. Il sera privilégié une pose en toiture, et de telle sorte que la visibilité de l'installation depuis l'espace public soit négligeable.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les zones AU nécessitent la création des accès et voiries internes prévus dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Ces accès et voiries doivent être réalisés en compatibilité avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (OAP).

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Voir les « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (OAP)

Les voies publiques ou privées desservant plus de 5 logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Les voies nouvelles, publiques ou privées doivent disposer des dimensions minimales suivantes :

	Voie secondaire desservant 3 à 5 logements	Voie à sens unique desservant plus de 5 logements	Voie à double sens desservant plus de 5 logements
Emprise	6 m	7,50 m*	8,50 m
Chaussée	3,50 m	3,50 m	4,50 m
Stationnement / plantations		2,50 m	2,50 m
Trottoir		1,50 m	1,50 m

* en cas de voie à sens unique traitée en voie partagée ou zone de rencontre, la largeur d'emprise peut être réduite à 6 mètres.

- ACCESSIBILITE DES PMR

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.1.2 ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET AUX VOIRIES

- STATIONNEMENT AUTOMOBILE

La superficie à prendre en compte pour le stationnement extérieur des véhicules est de 25 m² par véhicule, accès et aires de manœuvre inclus.

DESTINATION	OBLIGATIONS	CONDITIONS PARTICULIÈRES
HABITATION	Au moins 1 place par logement Au moins 2 places par logement de surface de plancher supérieure à 60 m ² Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en complément du nombre de places exigé par logement, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 2 logements. Ces places supplémentaires seront annexées aux espaces de voirie ouverts à la circulation publique aménagés pour l'opération	Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement dont au moins 1 place pour 30 m ² de surface affectée à la vente	
SERVICES, BUREAUX	Une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée	
HÔTEL	Au moins 1 place par chambre	

RESTAURATION	Au moins 1 place pour 5 m ² de salle de restaurant	
--------------	---	--

- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

3.1.3 COLLECTE DES DECHETS

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit intégrer la réalisation de points d'apport pour la collecte des déchets. Ces points d'apports seront aménagés aux abords des accès principaux à l'opération et seront traités avec le plus grand soin. Les containers seront enterrés, sur un site aménagé à cet effet selon les prescriptions de la municipalité.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Dans le périmètre de l'OAP « Bastidou », les extensions ou le dévoiement des réseaux EU, AEP et EP pourront être financés par les aménageurs via une convention de projet (PUP) ou dans le cadre de la ZAC en cours d'étude.

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Le stockage des eaux pour la défense contre l'incendie sera réalisé de préférence dans des cuves enterrées. L'installation de bâches souples en plein air est interdite.

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit pouvoir être raccordée à terme au réseau public d'assainissement existant. En cas d'impossibilité technique, un système non collectif sera autorisé sous réserve de pouvoir basculer sur le réseau public dès qu'il sera en capacité de s'y raccorder.

- EAUX PLUVIALES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou à la limitation des débits évacués (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante ...).

Les aménageurs intégreront, dans la conception de leurs projets, les principes de gestion intégrée des eaux pluviales. L'infiltration sera privilégiée. Le raccordement au réseau collecteur d'eaux pluviales ou le rejet au milieu naturel ne pourra être envisagé qu'après rétention et rejet à débit limité.

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les constructions nouvelles devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole est destinée essentiellement aux activités agricoles et à leur prolongement.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à son prolongement,
- des changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole ou à son prolongement, sans création de nouveau logement
- des usages, affectations des sols, constructions et activités soumises aux limitations mentionnées à l'article 1.2.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.2.1 USAGES ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION	USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions nécessaires à l'activité agricole ou à son prolongement: bâtiments d'exploitation, installations techniques, projets agrivoltaïques, habitation, annexes des habitations		Les bâtiments d'exploitation et les installations techniques agricoles, sous réserve d'être implantés à au moins 50 m des zones d'habitat, sauf impossibilité technique dument justifiée. L'implantation d'un logement à condition de répondre à une nécessité fonctionnelle et géographique, ainsi qu'à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée
	Constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		Sous réserve de la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions
	Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la zone agricole au titre de l'article L1551-11 du code de l'urbanisme		Sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement, la restauration et les services de santé et bien-être
HABITATION	Habitation isolée existante, non liée à une activité agricole		L'extension des constructions existantes limitée à 40 m ² de surface de plancher supplémentaire, sans création de nouveau logement, et sous réserve que l'emprise cumulée des constructions à destination d'habitat (existant + extensions) ne dépasse pas 250 m ² , annexes comprises. Les annexes suivantes à condition d'être implantées dans leur entier, à moins de 25 m de l'habitation: - les abris de jardin ne dépassant pas 40 m ² de surface de plancher - les piscines et leur local technique
	Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ainsi que les constructions nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages		Sous réserve de rester compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	Les parcs photovoltaïques au sol		Interdits dans l'attente du document cadre (en cours d'étude) établi sur proposition de la Chambre d'agriculture.
	Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
	Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
	Les parcs d'attraction, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
	Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation		Autorisées exclusivement à l'intérieur du secteur repéré sur les documents graphiques du PLU
	Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, ou liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de répondre à des impératifs techniques compatibles avec l'intérêt de la zone.

1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour des installations de captage du puits Gayraud. A l'intérieur de ces périmètres, toute construction ou installation est soumise aux dispositions prévues dans l'arrêté 2010-11-3599, joint en annexe du PLU (+ extraits en annexe du règlement).

La zone de protection (ZP) sur laquelle il est nécessaire d'assurer la protection qualitative de la ressource de cette prise d'eau, a été délimitée par l'arrêté préfectoral DDTM-SEMA-2016-0012

- INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'activité agricole, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Dans les bandes de bruit établies de part et d'autre de la chaussée des infrastructures repérées sur le plan de zonage, les constructions doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

➔ Zone A

A l'intérieur du STECAL « aire de producteurs et de covoiturage » du carrefour de Bezons, toute construction nouvelle devra respecter un recul au moins égal à 5 m de l'emprise de la voie (rond-point et D620)

Le long de la D118, hors agglomération, toute construction nouvelle devra respecter un recul égal :

- à au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions destinées à l'habitation
- à au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres destinations

Le long des autres voies départementales hors agglomération, toute construction nouvelle devra respecter un recul au moins égal à 15m de l'axe de la voie à l'exception des auvents, carports et abris de jardins qui pourront s'implanter librement à condition de ne pas constituer une gêne pour la visibilité et la sécurité des déplacements.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle devra être implantée :

- En recul d'au moins 5 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation générale,
- En recul d'au moins 3 m des autres emprises publiques telles que jardins, voie privée, voie piétonnière

- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,5 m hors tout
- Les auvents, carports et abris de jardins pourront s'implanter librement à condition de ne pas constituer une gêne pour la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Les bassins des piscines devront être implantés en recul d'au moins 1m des voies et autres emprises publiques

Toute construction ou installation liée à l'installation d'un parc photovoltaïque devra respecter un recul au moins égal à 25 m des voies publiques ou privées.

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'INTERIEUR DES MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Zone A

Les bâtiments d'exploitation et les installations techniques agricoles, devront être implantés à au moins 50m des zones d'habitat et des habitations isolées sauf impossibilité technique dument justifiée.

Le projet de moulin oléicole devra s'implanter à au moins 200 m des zones d'habitat voisines, des anciens domaines et des habitations isolées.

2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

Sur tout terrain, l'emprise au sol cumulée des constructions autorisées à destination d'habitation ne doit pas dépasser 250 m², annexes comprises.

• EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES NON LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Sur tout terrain, l'emprise au sol cumulée des constructions autorisées à destination d'habitation ne doit pas dépasser 250 m², annexes comprises.

• STECAL

Pour toute nouvelle construction à compter de l'approbation du PLU :

	Emprise Maximale	Surface de plancher
Carrefour de Canto Gats	200 m ²	50 m ² maxi
Carrefour de Bezons	200 m ²	-

• PARCS AGRIVOLTAÏQUES AU SOL

Dans un parc agrivoltaïque, dans tout périmètre affecté directement à l'assiette des panneaux photovoltaïques, l'emprise au sol mesurée au droit des panneaux ne doit jamais dépasser 40% de ce périmètre d'assiette.

2.1.6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

Typologie	Hauteurs maximales autorisées	
	Construction principale	Annexes
Bâtiment agricole Zone A	Hf = 12 m	Hf = 3,5 m
Habitation en zone A (exploitant ou habitation isolée)	Hf = 9 m	
STECAL Carrefour de Canto Gats	Hf = 6 m	
STECAL Bezons Carrefour de Bezons	Hf = 4,5 m	

Hf : hauteur au faîtage ou au sommet de la construction

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- TRAITEMENTS DE FAÇADES, MURS DE CLOTURE, ENDUITS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (composition, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, ou de sa composition, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures adopteront l'aspect traditionnel de la tuile canal ou similaire de teinte claire. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les constructions contemporaines pourront être réalisées en toiture

terrasse ou en couverture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage.

- CLOTURES DES HABITATIONS ISOLEES

Les clôtures privilégieront un aspect naturel et ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2m. Elles pourront être constituées par :

- Un grillage ou autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie d'essences adaptées au site et au changement climatique
- En cas de murets de soubassement, ces derniers ne dépasseront pas une hauteur de 60 cm,
- La construction d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m est autorisée sur 1 limite séparative latérale à condition de présenter un parement soigné sur toutes ses faces.

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

- CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les travaux d'aménagement sur un bâtiment dont le changement de destination peut être autorisé, devront préserver les caractéristiques qui font l'identité de l'architecture rurale : la simplicité des volumes, la qualité des matériaux

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- CONTINUITES ECOLOGIQUES

Sur les terrains riverains des ruisseaux, les clôtures devront être perméables à la faune, sans soubassement affleurant : haies végétales d'essences adaptées au site et au changement climatique , grillages à large maille.

- ESPACES DE PLEINE TERRE

Sur tout terrain situé en partie ou en totalité en zone inondable, il sera maintenu une surface en pleine terre au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les postes de transformation, réserves incendie etc. devront faire l'objet d'un traitement soigné qui assure une parfaite intégration paysagère : implantation discrète en dehors des points de vue remarquables, mise en place de masques végétaux...

- PARCS AGRIVOLTAÏQUES AU SOL

L'homogénéité du paysage local doit être maintenue. En présence de plusieurs parcs ou d'un parc constitué de plusieurs unités, une cohérence d'ensemble doit être recherchée.

Les clôtures de type industriel sont proscrites. La clôture devra privilégier un aspect rural, de type forestier en grillage « ursus » ou simple torsion. Elle sera doublée intérieurement ou extérieurement d'une bande boisée de largeur suffisante pour instaurer un masque visuel.

Cette bande sera constituée en partie basse d'une végétation discontinue, composée d'une variété d'espèces caduques et persistantes ou marcescentes, et en hauteur de plantes rudérales locales ou adaptées au changement climatique.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les captages privés pour les constructions non desservies par le réseau public sont autorisés dans le cadre des autorisations réglementaires prévues à cet effet.

- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Le stockage des eaux pour la défense contre l'incendie sera réalisé de préférence dans des cuves enterrées. L'installation de bâches souples en plein air pourra être autorisée, à condition d'être masquée au sein d'une végétation dense à caractère champêtre. L'installation devra être située en dehors des points de vue remarquables et sans impact visuel sur les voies et espaces publics environnants.

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau public, toute construction devra pour évacuer ses eaux usées, disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

- EAUX PLUVIALES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dûment justifiés.

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone naturelle comprend :

- La zone N, zone naturelle principale, inconstructible, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages
- La zone Nce, zone naturelle de protection renforcée, correspondant aux corridors écologiques de la trame verte et bleue
- La zone Np, zone naturelle paysagère, inconstructible à l'exception d'équipements légers liés à l'aménagement du parc urbain à Bastidou, ou à la gestion des eaux pluviales sur le terrain communal à La Delvèze.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans la zone naturelle, toute construction est interdite, à l'exception des usages, affectations des sols, constructions et installations, soumis aux limitations mentionnées à l'article 1.2.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION ET A L'USAGE DES CONSTRUCTIONS

DESTINATION	USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, forestière, ou à son prolongement à l'exception des installations agrivoltaïques		En dehors des zones Nce et Np, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des espèces
	Installations agrivoltaïques	X	
HABITATION	Habitation isolée existante, non liée à une activité agricole		L'extension des constructions existantes limitée à 40 m² de surface de plancher supplémentaire, sans création de nouveau logement, et sous réserve : - que l'emprise cumulée des constructions à destination d'habitat (existant + extensions) ne dépasse pas 200 m². - et, dans la zone Nce, de réaliser les travaux sur pilotis de façon à limiter leur impact au sol sur le corridor écologique, et préserver la perméabilité du sol naturel Les annexes suivantes à condition d'être implantées dans leur entier, en dehors des zones Nce et à moins de 25 m de l'habitation : - les abris de jardin ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher - les piscines et leur local technique
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ainsi que les constructions nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages		Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des espèces
	Equipements sportifs et de loisirs		Constructions légères autorisées exclusivement dans la zone Np en lien avec les orientations d'aménagement du parc de Bastidou (OAP)
	Les parcs photovoltaïques au sol		Interdits dans l'attente du document cadre (en cours d'étude) établi sur proposition de la Chambre d'agriculture.
	Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
	Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
	Les parcs d'attraction, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
	Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires à l'entretien des milieux naturels, ou à l'activité forestière, ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou répondant à des impératifs techniques compatibles avec l'intérêt de la zone.

1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE, A LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Sans objet

1.2.3 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE, A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

Cf : « Dispositions communes à l'ensemble des zones »

- INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées dans la zone N (hors secteur Nce) sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'activité agricole, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autour des installations de captage du puits Gayraud. A l'intérieur de ces périmètres, toute construction ou installation est soumise aux dispositions prévues dans l'arrêté 2010-11-3599, joint en annexe du PLU (+ extraits en annexe du règlement).

La zone de protection (ZP) sur laquelle il est nécessaire d'assurer la protection qualitative de la ressource de cette prise d'eau, a été délimitée par l'arrêté préfectoral DDTM-SEMA-2016-0012

- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs à risques repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions. Ces conditions particulières s'imposent au présent règlement.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires au titre des Obligations légales de débroussaillage liées à l'urbanisme. Une attention particulière doit être portée à cette obligation dans l'aménagement de la pinède à *Loulaille* (zone Np).

- BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Dans les bandes de bruit établies de part et d'autre de la chaussée des infrastructures repérées en annexe du PLU, les constructions doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 RECULS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Le long de la D118, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie.

Le long de la D38 et de la D201, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 15m de l'axe de la voie.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle devra être implantée :

- En recul d'au moins 5 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation générale,
- En recul d'au moins 3 m des autres emprises publiques telles que jardins, voie privée, voie piétonnière

- Les annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,5 m hors tout
- Les auvents, carports et abris de jardins pourront s'implanter librement à condition de ne pas constituer une gêne pour la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Les bassins des piscines devront être implantés en recul d'au moins 1m des voies et autres emprises publiques

2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'INTERIEUR DES MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

Non règlementé

- EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES NON LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Sur tout terrain, l'emprise au sol cumulée des constructions autorisées à destination d'habitation ne doit pas dépasser 200 m², annexes comprises.

2.1.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cet article.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

Localisation	Hauteurs maximales autorisées	
	Construction principale	Annexes
Bâtiment agricole	Hf = 11 m	Hf = 3,5 m
Habitation (exploitant ou habitation isolée)	Hf = 8 m	

Hf : hauteur au faîtage ou au sommet de la construction

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- TRAITEMENTS DE FAÇADES, MURS DE CLOTURE, ENDUITS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

- CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (composition, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, ou de sa composition, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les postes de transformation, réserves incendie etc. devront faire l'objet d'un traitement soigné qui assure une parfaite intégration paysagère : implantation discrète en dehors des points de vue remarquables, masques végétaux.

- TOITURES ET COUVERTURES

Les couvertures adopteront l'aspect traditionnel de la tuile canal ou similaire. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les constructions contemporaines pourront être réalisées en toiture terrasse ou en couverture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage.

- CLOTURES DES HABITATIONS ISOLEES

Les clôtures privilégieront un aspect naturel et ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2m. Elles pourront être constituées par :

- Un grillage ou autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie d'essences adaptées au site et au changement climatique
- En cas de murets de soubassement, ces derniers ne dépasseront pas une hauteur de 60 cm,
- La construction d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m est autorisée sur 1 limite séparative latérale à condition de présenter un parement soigné sur toutes ses faces.

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

- CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les travaux d'aménagement sur un bâtiment dont le changement de destination peut être autorisé, devront préserver les caractéristiques qui font l'identité de l'architecture rurale : la simplicité des volumes, la qualité des matériaux

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Dans la zone Np de *Bastidou*, les revêtements de sols extérieurs liés aux aménagements de voirie et autres espaces publics seront réalisés en matériaux perméables de façon à préserver, sur leur emprise, une perméabilité au moins équivalente à 50% de la perméabilité du sol naturel.

- CONTINUITES ECOLOGIQUES

Sur les terrains riverains du ruisseau du Trapel, les clôtures devront être perméables à la faune, sans soubassement affleurant : haies végétales d'essences adaptées au site et au changement climatique, grillages à large maille.

- ESPACES DE PLEINE TERRE

Sur tout terrain situé en partie ou en totalité en zone inondable, il sera maintenu une surface en pleine terre au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 ACCES ET VOIRIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

3.2.1 ADDUCTION D'EAU

- EAU POTABLE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, les captages privés pour les constructions non desservies par le réseau public sont autorisés dans le cadre des autorisations réglementaires prévues à cet effet.

- DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Le stockage des eaux pour la défense contre l'incendie sera réalisé de préférence dans des cuves enterrées. L'installation de bâches souples en plein air pourra être autorisée, à condition d'être masquée au sein d'une végétation dense à caractère champêtre. L'installation devra être située en dehors des points de vue remarquables et sans impact visuel sur les voies et espaces publics environnants.

3.2.2 ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau public, toute construction devra pour évacuer ses eaux usées, disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

- EAUX PLUVIALES

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dument justifiés.

3.2.3 ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Cf : « DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »

ANNEXES

ANNEXE 1 - Puits GAYRAUD – ARRETE

N°2010-11-3599 – (EXTRAITS)

6.3 : Périmètre de Protection Rapprochée :

Le périmètre de protection rapprochée du puits « Gayraud » présente une forme non géométrique s'inscrivant dans un rectangle d'environ 600 m de long sur 400 m de large, prenant en compte le découpage parcellaire, principalement en rive gauche du Trapel

Ce périmètre est constitué des parcelles suivantes :

- 116 et 118 (pour partie), 144 à 174 et 187 à 192, section AB du cadastre de Villemoustaussou ;
- 10 (pour partie), section AR du cadastre de Villemoustaussou.

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits les activités, les installations et dépôts susceptibles d'entraîner une contamination de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et notamment :

- toute activité réglementairement autorisée autre que celles actuellement exercées;
- réalisation de puits et forages autres que ceux destinés à l'A.E.P. publique et que les ouvrages nécessaires à l'étude, la surveillance et la protection de la ressource en eau, mais après accord préalable de l'hydrogéologue agréé;
- les travaux hydrauliques, l'exploitation de carrières ou gravières, les fouilles, tranchées ou excavations;
- les plans d'eau et mares;
- les canalisations réservoirs ou dépôts d'eaux usées, industrielles et domestiques, d'hydrocarbures, de produits chimiques;
- toute construction, quel que soit le type d'usage : habitations individuelles raccordées ou non au réseau d'assainissement collectif y compris les habitations légères de loisirs, les immeubles collectifs, les lotissements, les bâtiments industriels, commerciaux, agricoles, commerciaux, d'élevage, de stabulation, les ateliers, les usines, les déchèteries, etc;
- les déchèteries;
- la création d'installations classées;
- toute activité industrielle;
- l'implantation d'éoliennes;
- les parkings, les aires de pique-nique, les aires pour les gens du voyage, le stationnement de caravanes et de camping-cars, les aires de stationnement de véhicules ou engins à moteurs, les terrains de camping et de caravanning;
- la création de voies de communication (routes, chemins, pistes);
- les stations d'épuration, les installations de collecte et de traitement d'eaux agricoles ou industrielles;
- les assainissements autonomes, à l'exception de ceux concernant les habitations existantes réglementairement autorisées ; les dispositifs existants doivent être mis en conformité avec la réglementation en vigueur dans un délai de un an maximum à compter de la date de l'arrêté de D.U.P.;
- toute réinjection ou infiltration d'eaux usées ou pluviales dans le sol et le sous-sol, quel qu'en soit la profondeur;

- les dépôts, stockages, déversements, épandage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux et notamment : ordures ménagères, détritiques, immondices, déchets industriels, déchets inertes, ruines, produits chimiques, hydrocarbures, produits radioactifs, lisiers, eaux usées, boues de station d'épuration, matières de vidange, boues industrielles, déchets de distillerie, vinasses, retraits de fruits et légumes, produits radioactifs, produits toxiques ou polluants, tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines;
- l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des accotements de routes et chemins,
- le pacage, le parage ou la stabulation d'animaux, les zones d'affouragement et d'abreuvement, les blocs de sel, les abris à bétail;
- le stockage ou dépôt de fumiers et matières fermentescibles;
- l'épandage de lisiers, vinasses, boues de station d'épuration, matières de vidange;
- le stockage d'engrais et produits phytosanitaires;
- l'enfouissement de cadavres et déchets d'animaux;
- le remplissage et le lavage des pulvérisateurs pour le traitement des cultures et arbres;
- les colonnes de sulfatage;
- les aires de lavage d'engins agricoles;
- le drainage des parcelles agricoles, les réseaux d'irrigation;
- les aires de récupération, démontage ou recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine agricole;
- tout dépôt d'épaves automobiles et d'engins agricoles ainsi que l'entretien de véhicules à moteur;
- la création et l'extension de cimetières, les inhumations privées ainsi que l'enfouissement de cadavres d'animaux.

Dans cette zone sont réglementées les activités suivantes :

- limitation de l'utilisation des pesticides : emploi uniquement de pesticides autorisés, en respectant les dosages et en se conformant aux directives de la Chambre d'Agriculture (application uniquement sur le rang, inter-rang désherbé par des moyens mécaniques);
- fertilisation des terres de façon à respecter les bonnes pratiques agricoles pour diminuer les apports de nitrates et autres produits polluants;
- l'entretien des fossés doit s'effectuer en préservant impérativement la couverture imperméable de surface ;
- l'extension mesurée des habitations existantes est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement d'affectation ni de création d'une structure d'hébergement ou de bâtiment accueillant du public.

Aménagements :

Tous les captages privés existants et en service doivent être aménagés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2002-5160 du 03/01/2003.

Les captages privés désaffectés doivent être comblés par des graviers de rivière dans la partie captante puis par de l'argile compactée du toit des graviers jusqu'à la surface du sol. Le tout doit être recouvert par une dalle en béton de 15 cm d'épaisseur.

Tout nouveau projet (activité, construction, équipement) ne figurant pas parmi les interdictions ci-dessus édictées ou toute modification de l'existant devra obligatoirement faire l'objet d'une étude démontrant qu'il n'y aura pas d'incidence sur la qualité des eaux souterraines et obtenir obligatoirement un avis favorable de l'autorité sanitaire, après avis d'un hydrogéologue agréé.

6.4 : Périmètre de Protection Eloignée :

Le P.P.E. s'étend à une partie du bassin versant du ruisseau du Trapel, sur environ 1,5 km en amont du captage et sur environ 1 km de large.

Dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation, les documents d'incidence ou d'impact à fournir doivent faire le point sur les risques de pollution de l'aquifère capté, engendrés par le projet.

En règle générale toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eaux souterraines de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

A l'intérieur de ce périmètre, les administrations chargées de délivrer des déclarations ou autorisations d'activités à risque de pollution, veilleront à la stricte application des prescriptions réglementant ces installations.

L'implantation d'installations soumises à autorisation et à déclaration selon la nomenclature des installations classées de la loi sur l'eau et de la réglementation générale, doit obtenir obligatoirement l'avis favorable de l'autorité sanitaire, après avis d'un hydrogéologue agréé.

La mise à jour des arrêtés préfectoraux des installations, activités et autres ouvrages soumis à autorisation sera effectuée au regard des servitudes afférentes aux périmètres de protection définies dans le présent arrêté.

ANNEXE 2 – OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT – AP 2025-044 (EXTRAITS)

TITRE I : CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 2 : Définitions

Dans le cadre du présent arrêté, le débroussaillage s'entend comme l'ensemble des opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Il inclut le maintien en état débroussaillé.

Les autres termes techniques, identifiés par des astérisques (*), sont définis en **annexe 1**.

ARTICLE 3 : Seuil d'application

Les obligations légales de débroussaillage (OLD) prévues aux titres III et IV du présent arrêté s'appliquent, dans tout le département de l'Aude, aux espaces naturels combustibles d'une superficie supérieure à 4 hectares ainsi qu'à tous les terrains situés à moins de 200 mètres de ces espaces, à l'exception des boisements rivulaires ou ripisylves* dans la mesure où la zone reste humide au moins une partie de l'année, sauf en présence de formations végétales à forte combustibilité comme les cannes de Provence (cf. **annexe 7**).

Une cartographie informative des zones concernées par les obligations légales de débroussaillage est disponible sur le site internet des services de l'État dans l'Aude (www.aude.gouv.fr, Rubrique Actions de l'État / Environnement / Environnement et Développement durable / Forêt / Défense des Forêts contre les Incendies / Les obligations légales de débroussaillage) ou en suivant le lien ci-dessous : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=97d6dd9f-8e15-4505-8892-a7783d63ccaa#>.

ARTICLE 4 : Espaces naturels combustibles

Au sens du présent arrêté, les espaces naturels combustibles s'entendent comme :

- les bois et forêts*,
- les landes*, maquis* et garrigues*,
- les friches*.

TITRE III : OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS, CHANTIERS ET INSTALLATIONS

ARTICLE 11 : Surfaces concernées

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- (a) aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres. Le maire peut porter cette obligation à 100 mètres par arrêté. La distance de 50 mètres est mesurée à partir du périmètre de la construction ou de l'installation ;
- (b) aux abords des voies privées donnant accès à des constructions, chantiers ou installations de toute nature, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la bande de roulement, avec un dégagement d'au moins 4 mètres de hauteur sur 4 mètres de largeur au droit de la piste pour permettre le passage d'un véhicule de secours ;
- (c) sur la totalité des parcelles situées dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- (d) sur l'ensemble des parcelles servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme (ZAC, association foncière urbaine, lotissement) ;
- (e) sur les terrains mentionnés à l'article L. 444-1 du même code (aires destinées à l'accueil d'habitations légères de loisirs et terrains pour caravanes) ;
- (f) sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-3 dudit code (terrains de camping), sur une profondeur de 50 mètres. Le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;
- (g) sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-8 du code de l'environnement. Dans ces cas le débroussaillage est porté à 100 mètres en zone rouge et dans certaines zones bleues, selon les dispositions spécifiques du règlement du PPRIF ;
- (h) aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement (ICPE), sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement. Le représentant de l'État dans le département peut augmenter cette profondeur, sans toutefois qu'elle excède 200 mètres.

ARTICLE 13 : Responsables du débroussaillage

Pour la mise en œuvre des obligations prévues à l'article 11, les travaux sont à la charge :

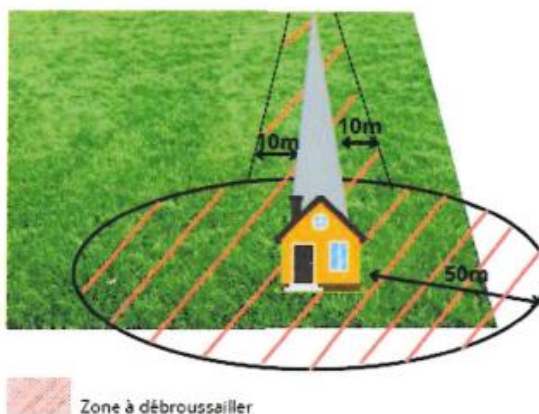
- (a) et (b) des propriétaires des constructions, chantiers et installations concernés ;
- (c), (d) et (e) du propriétaire de la parcelle ;
- (f) du gestionnaire ou, en l'absence de gestionnaire, du propriétaire du terrain ;
- (g) des collectivités ou des particuliers responsables du débroussaillage en application des points ci-dessus ;
- (h) de l'exploitant de l'installation pour la protection de laquelle la servitude est établie

ANNEXE 3 de l'arrêté préfectoral n° DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044

Obligations de débroussaillage liées à l'urbanisme

Surface à débroussailler autour des constructions / installations de toute nature*

- Autour de toute installation ou construction, le débroussaillage est à opérer dans un rayon de 50m
- Les voies privées donnant accès aux constructions et installations sont à débroussailler sur une profondeur de 10m de part et d'autre avec un dégagement d'au moins 4m de hauteur sur 4m de largeur au droit de la piste pour permettre le passage d'un véhicule de secours



A cette surface peut s'ajouter une obligation liée au document d'urbanisme

- Toute parcelle en zone U d'un document d'urbanisme ou en lotissement, doit être débroussaillée en totalité et ce même si aucune construction ou installation n'y est présente



 Zone à débroussailler

- Aux obligations liées à la parcelle s'ajoutent celles liées à la construction ou à l'installation

