



# PLU DE VILLESEQUELANDE

DEPARTEMENT DE L'AUDE (11)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

REGLEMENT ECRIT





<b>Lexique .....</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales.....</b>	<b>4</b>
Article 1 – Champ d’application territorial.....	4
Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols .....	4
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures .....	4
Article 5 - Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.....	6
Article 6 - Stationnement automobile .....	6
Article 7 – Passage bateau .....	6
Article 8 - Intégration au site des ouvrages techniques.....	7
Article 9 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	7
<b>zone UA .....</b>	<b>9</b>
<b>zone UB .....</b>	<b>16</b>
<b>zone UE.....</b>	<b>23</b>
<b>zone UX .....</b>	<b>26</b>
<b>zone AU .....</b>	<b>32</b>
<b>zone AUa .....</b>	<b>39</b>
<b>zone AU0 .....</b>	<b>46</b>
<b>zone N .....</b>	<b>47</b>
<b>zone A.....</b>	<b>53</b>
<b>Annexes réglementaires .....</b>	<b>60</b>
<b>Annexe 1 : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19     et L.151-23 du Code de l’Urbanisme. ....</b>	<b>61</b>
<b>Annexe 2 : Liste des Arbres et Arbustes d’essences locales .....</b>	<b>62</b>



## LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

### **Accès :**

L'accès est le passage entre une voie ouverte à la circulation publique et une unité foncière. Un accès peut être un porche ou un portail. Au présent règlement, l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

### **Annexe :**

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.

### **Extension des constructions :**

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 et fonctionnel avec la construction existante.

### **Hauteur des constructions :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

### **Voie et emprise publique :**

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.



## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

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



## **ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Ces dispositions sont applicables à toutes les zones.

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Ces dispositions sont applicables à toutes les zones.

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU**

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



## **ARTICLE 8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES**

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

## **ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES**

### **9.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PRÉEMPTION**

La commune va instituer, après l'approbation du PLU, un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

### **9.2 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

La commune de Villeséquelande est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation Bassin du Fresquel.

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

Le PPRN définit notamment :

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

La commune est également soumise aux aléas suivants :

- Seisme niveau 1
- Transport de matière dangereuse.

### **9.3 – LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES.**

Un classement des voies bruyantes a été fait par les arrêtés préfectoraux n° 2015090-0042 du 29 Mai 2015 « portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la commune de Villeséquelande » et l'arrêté n° DDTM-SUEDT-MDD-2018-003 « portant approbation des cartes de bruit du réseau ferroviaire sur le territoire du département de l'Aude. Il concerne la voie ferrée.

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



#### **9.4 - LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES DE TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES**

La commune de Villeséquelande est concernée par un **risque « Transport de Matières Dangereuses »** sur la voie ferrée.

#### **9.5 – LES MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES INSCRITS**

La commune de Villeséquelande est impactée par des périmètres de protection des monuments historiques suivants :

- Site Classé des paysages du Canal du Midi : date de création 24 Septembre 2017
- Site Inscrit « L'Ormeau de la promenade » : date de création 6 Août 1945

#### **9.6 – LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

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

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

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

#### **9.7 – LES CLÔTURES**

Dans toutes les zones du PLU, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### **9.8 – LES DEMOLITIONS**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones définies au Plan Local d'Urbanisme.

#### **9.9- PRÉVENTION DES FEUX DE FORÊTS**

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

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



## ZONE UA

Zone UA : Ce sont des espaces multifonctionnels du noyau historique de la commune.

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

- ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles mentionnées à l'article UA-1.2 ;
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
  
- ARTICLE UA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
  - L'aménagement et l'extension des constructions et les installations à usage agricole existantes à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et la population.
  
- ARTICLE UA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE UA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
  
- ARTICLE UA-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
  
- ARTICLE UA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

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

- ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de la RD 33 au moins égale à 15 m.



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

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

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

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les annexes doivent être implantées soit :

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

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

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

Non règlementé

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.



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

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

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

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

#### 2.2.2 - TOITURES

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

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.



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

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

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

### 2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ;
- par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,80 mètre ;
- Dans la zone inondable par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

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

### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

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

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

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

### 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- Eclairage public :

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



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

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

Non règlementé

- ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT

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

- Constructions destinées à l'habitation :
  - Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou architecturale motivées « dument justifiée ».

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

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

## **ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 - VOIRIE

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

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



### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

Les pistes cyclables et cheminements piétonniers doivent être végétalisés ou constitués de matériaux perméables.

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

- ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

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

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.



### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Le matériel installé doit être compatible avec celui déjà existant sur le village.



## ZONE UB

Zone UB : Ce sont des espaces multifonctionnels ou résidentiels pavillonnaires.

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

- ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles mentionnées à l'article UB-1.2 ;
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
  
- ARTICLE UB-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
  - l'aménagement et l'extension des constructions et les installations à usage agricole existantes à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et la population.
  
- ARTICLE UB-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE UB-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
  
- ARTICLE UB-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
  
- ARTICLE UB-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
  - Non réglementé

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

- ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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



Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de la RD 33 au moins égale à 15 m.

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

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

Les annexes doivent être implantées soit :

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

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

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

Non règlementé

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.



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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

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

#### 2.2.2 - TOITURES

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

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

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

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

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



### 2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,80 mètre ;
- Dans la zone inondable par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

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

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

### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

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

### 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- Eclairage public :

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

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

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

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et gazonné).

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

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

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT



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

- Constructions destinées à l'habitation :
  - Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

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

### **ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

#### 3.1.2 - VOIRIE

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

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

#### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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



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

Les pistes cyclables et cheminements piétonniers doivent être végétalisés ou constitués de matériaux perméables.

- ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 - EAU

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

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

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

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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



### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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



## ZONE UE

Zone UE : Cette zone correspond à des espaces urbains réservés aux équipements publics et installations d'intérêt collectif.

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

- ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE-1.2
- ARTICLE UE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ARTICLE UE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- ARTICLE UE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

- ARTICLE UE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de la RD 33 au moins égale à 15 m.

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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

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

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

Non réglementé.



### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère.

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

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

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

Non règlementé.

- ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT

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

## **ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

### 3.1.1 - ACCES

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

### 3.1.2 - VOIRIE

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

- ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 - EAU

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

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

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



### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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



## ZONE UX

Zone UX : Cette zone correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

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

- ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- ARTICLE UX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- ARTICLE UX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ARTICLE UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non règlementé

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

Non règlementé

- ARTICLE UX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

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

- ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe de la RD 33.

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

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



### 2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Non réglementé.

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère.

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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

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

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

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

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

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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



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

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

### 2.2.2 - TOITURES

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

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

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

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

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

### 2.2.3 - CLOTURES

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

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

### 2.2.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

#### ○ Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

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



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

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

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et gazonné).

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

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation artisanale et industrielle :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'emprise.

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

## **ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 - VOIRIE

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

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

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



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

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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

- ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

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

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.



### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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



## ZONE AU

Zone AU : Zone à urbaniser à destination multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat.

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

- ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
  
- ARTICLE AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.
  
- ARTICLE AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
  
- ARTICLE AU-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
  
- ARTICLE AU-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
  - Non règlementé

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

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

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 5 à 8 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

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

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

**2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

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

Les annexes doivent être implantées soit :

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

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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



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

Non réglementé.

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

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



### 2.2.2 - TOITURES

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

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

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

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

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

### 2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ;
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,80 mètre.
- Dans la zone inondable par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

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

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

### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

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

### 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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



○ **Eclairage public :**

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

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

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

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et gazonné).

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

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

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

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT

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

○ **Constructions destinées à l'habitation :**

- Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

**ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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



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

### 3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

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

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

Des profils de voies alternatifs du type voirie partagée peuvent être mis en place. Une réglementation routière adaptée sera alors à mettre en œuvre.

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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

Les pistes cyclables et cheminements piétonniers doivent être végétalisés ou constitués de matériaux perméables.

- ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

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



### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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



## ZONE AUA

Zone AUa : Zone à urbaniser à destination résidentielle d'habitat.

### **ARTICLE AUA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE AUA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
  
- ARTICLE AUA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.
  
- ARTICLE AUA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE AUA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
  
- ARTICLE AUA-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
  
- ARTICLE AUA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
  - Non règlementé

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de la RD 33 au moins égale à 15 m.

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

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

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

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

**2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

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

Les annexes doivent être implantées soit :

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

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

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

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

Non réglementé.



#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

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



### 2.2.2 - TOITURES

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

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

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

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

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

### 2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ;
- soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie vive, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,80 mètre.
- Dans la zone inondable par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

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

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

### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

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

### 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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



○ **Eclairage public :**

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

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

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

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et gazonné).

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

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

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE AUA-2.4 – STATIONNEMENT

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

○ **Constructions destinées à l'habitation :**

- Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

**ARTICLE AUA-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE AUA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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



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

### 3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

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

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

Des profils de voies alternatifs du type voirie partagée peuvent être mis en place. Une réglementation routière adaptée sera alors à mettre en œuvre.

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

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

Les pistes cyclables et cheminements piétonniers doivent être végétalisés ou constitués de matériaux perméables.

- ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

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

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

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



### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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



## ZONE AU0

Zone AU0 : cette zone à vocation d'habitat est fermée à l'urbanisation. Son ouverture est conditionnée à la réalisation d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE AU0-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- **ARTICLE AU0-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU0-1.2
  
- **ARTICLE AU0 -1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt publics.
  
- **ARTICLE AU0 -1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
  - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

### **ARTICLE AU0 -2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0 -3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé.



## ZONE N

Zone N : Cette zone correspond à des espaces naturels à protéger en raison soit de qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

- ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-1.2
- ARTICLE N-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### DANS LA ZONE N :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien ou au développement touristique du Canal du Midi, dans le respect de la capacité d'accueil de l'ouvrage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 50 m<sup>2</sup> d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.  
A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.

#### DANS LA ZONE NJ :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions légères (abri de jardin, cabanon) de moins de 12 m<sup>2</sup> par jardin destinées aux activités de la zone sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère des abords du Canal du Midi.

#### DANS LA ZONE NL :

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



- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions et installations nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristiques, sous conditions d'une conception et d'une implantation visant à minimiser leur impact écologique, paysager et à assurer la réversibilité de l'opération.
- ARTICLE N-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
    - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
    - Les habitations légères de loisirs.
    - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés.
    - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
    - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
    - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
    - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques.
    - Le défrichement des bois, haies et ripisylves.
  - Dans les zones humides identifiées au document graphique :
    - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.
- ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS  
Non réglementé.
  - ARTICLE N-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES  
Non réglementé.
  - ARTICLE N-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE  
Non réglementé.

## **ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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



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

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les annexes doivent être implantées soit :

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

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

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

Non règlementé

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport Canal du Midi depuis la limite d'emprise.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

##### DANS LES ZONES N, NE ET NL :

Les constructions ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4,5 m à l'acrotère.

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

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

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

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;



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

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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

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

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant.

Pour les constructions, la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 cm par mètre.

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

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

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

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

#### 2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

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

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

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



### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :

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

### 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

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

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

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

- ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT

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

## **ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

### 3.1.2 - VOIRIE

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



- ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 - EAU

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :

- la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage unifamilial, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

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

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'insuffisance de ce dernier, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur.

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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



## ZONE A

Zone A : Cette zone correspond à des espaces à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2
- ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans la zone A :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien ou au développement touristique du Canal du Midi, dans le respect de la capacité d'accueil de l'ouvrage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 50 m<sup>2</sup> d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.

- ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée



- Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
  - Le défrichement des bois, haies et ripisylves.
- Dans les zones humides identifiées au document graphique :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.

- ARTICLE A-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- ARTICLE A-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

- ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les annexes doivent être implantées soit :

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

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



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

Non règlementé

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km<sup>2</sup>.

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 15 mètres par rapport Canal du Midi depuis la limite d'emprise.

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 12 mètres.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4,5 m.

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

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

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

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les couleurs vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

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

#### 2.2.2 - TOITURES

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

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

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

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

#### 2.2.5 SYSTEME DE CLIMATISATION ET DE CHAUFFAGE :



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

### 2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

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

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

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

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

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexes

- ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT

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

### ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

#### 3.1.2 - VOIRIE



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

- ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 - EAU

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :

- la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage unifamilial, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

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

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

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

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

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

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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

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

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

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION



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

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



## ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Annexe 2** : Liste des arbres et arbustes d'essences locales.

## ANNEXE 1 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

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

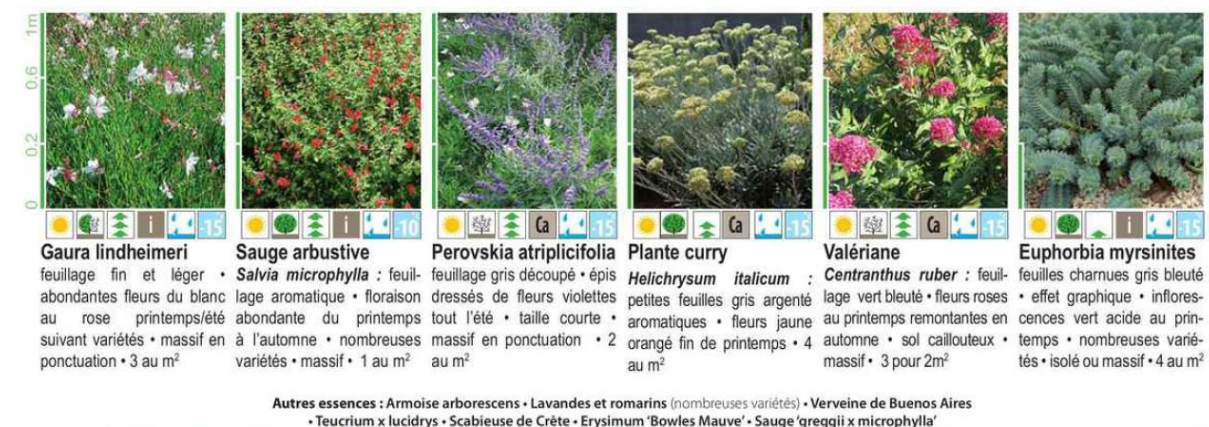
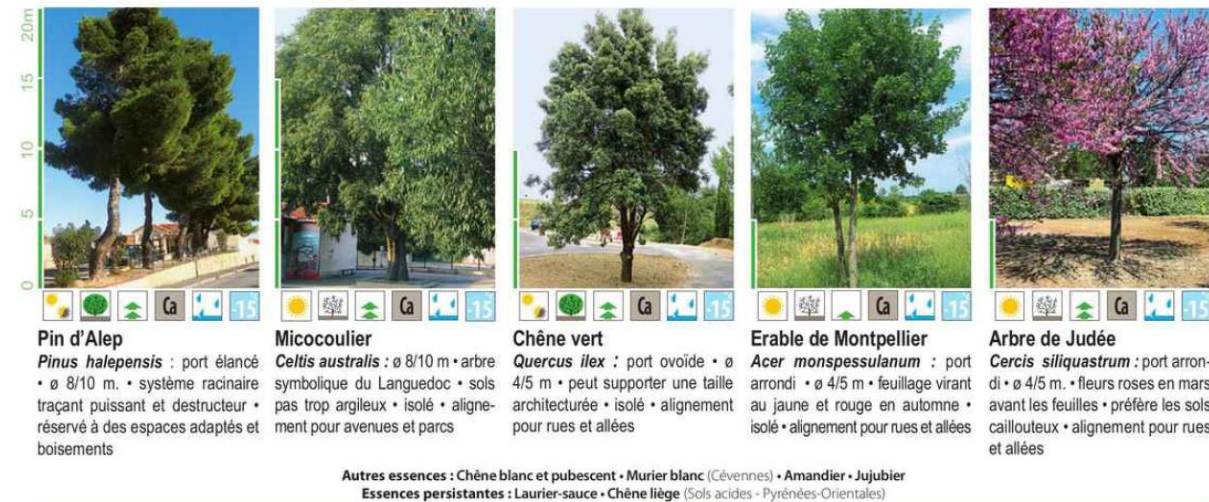
Afin de permettre la protection des bâtiments et des sites remarquables, la commune a souhaité mettre en œuvre les dispositions des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

Source : Union Régional des CAUE – Languedoc Roussillon

**PIÉMONT / GARRIGUE**

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

Besoin en eau Faible Moyen Fort

Résistance au froid 5 10 15 20

**Tilleul à feuilles en cœur**

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

**Poirier Pyramidal**

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

**Frêne à fleurs**

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

**Savonnier**

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

**Erable champêtre**

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

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

**Lilas**

*Syringa vulgaris* : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m<sup>2</sup>

**Arbre à perruque**

*Cotinus coggygria* : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m<sup>2</sup>

**Caesalpinia**

*Poinciana gilliesii* : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Althea**

*Hibiscus syriacus* : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • haie, massif et isolé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Rosier de Chine**

*Rosa chinensis mutabilis* : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>

**Abelia**

*Abelia grandiflora* : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>

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

**Penstemon barbatus**

feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m<sup>2</sup>

**Giroflée vivace**

*Erysimum 'Bowles Mauve'* : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • de souche • 4 au m<sup>2</sup>

**Jacobinia suberecta**

feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m<sup>2</sup>

**Lobelia laxiflora**

«*Angustifolia*» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m<sup>2</sup>

**Achillée millefeuille**

*Achillea millefolium* : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m<sup>2</sup>

**Geranium sanguin**

*Geranium sanguineum* : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m<sup>2</sup>

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



## PLAINE

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

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