

# PLU



Département de l'Aude  
Commune de Trèbes

## Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM du 25 juillet 2008

1<sup>ère</sup> modification approuvée par DCM du 29 novembre  
2011

2<sup>ème</sup> modification du PLU

---

## IV. REGLEMENT

14 mai 2014 - version 4



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
Zone UA .....	4
Zone UB .....	12
Zone UC .....	19
Zone UE .....	27
Zone UL .....	34
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>40</b>
Zone 1AU .....	40
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>ERREUR !</b>
<b>SIGNET NON DEFINI.</b>	
Zone 1AU .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Zone 1AUE .....	49
Zone 2AU .....	55
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	
<b>.....</b>	<b>57</b>
Zone A .....	57
Zone N .....	64

**Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles**  
(Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme)

**Article                    Caractère de la zone**

SECTION I            NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1            Occupations et utilisations du sol interdites  
Article 2            Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II        CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3            Accès et voirie  
Article 4            Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)  
Article 5            Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)  
Article 6            Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article 7            Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 8            Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété  
Article 9            Emprise au sol des constructions  
Article 10           Hauteur maximale des constructions  
Article 11           Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords  
Article 12           Stationnement  
Article 13           Espaces libres et plantations

SECTION III      POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14           Coefficient d'occupation du sol

L'article 15 est supprimé, tout dépassement de COS est désormais interdit.

# Titre 1

## Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UA

#### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée générale dense, correspondant au cœur historique de Trèbes et aux centres anciens des faubourgs. Les bâtiments sont principalement édifiés en ordre continu et à l'alignement des rues.

La zone UA est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone UA est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UA -1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;

- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone et notamment ceux nécessaires à la réalisation d'un port de plaisance ;
- le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans les dits garages ;
- en zone inondable d'aléa fort, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri1 du PPRi annexé au PLU ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.

## **ARTICLE UA -2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- En zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ;
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

## ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

### ***Assainissement des eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

### ***Assainissement des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – Réseaux câblés - Télédistribution - Gaz***

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

## **ARTICLE UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait, l'alignement avec les constructions voisines sera privilégié, si ces dernières sont implantées en retrait.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisé.

Cas particulier des piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier des piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 12 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de 12 m à leur sommet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR

### *Principes généraux*

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme) ;
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

### *Enduits et revêtements de façade*

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admis.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues, à observer en fonction des caractéristiques de l'immeuble (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).
- Les enduits de façade doivent respecter les teintes et la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels : de type enduits au mortier de chaux naturelle, utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien). La réalisation de badigeons de chaux grasse en finition, visant à assurer une protection des enduits, est préconisée.
- Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. Les teintes des enduits doivent être données par les sables constitutifs des enduits lorsqu'ils sont faits traditionnellement. En tout état de cause, les teintes des enduits doivent se rapprocher des plus vieux enduits en place dans le village. La couleur peut être apportée, si la construction le permet, par des badigeons de chaux sur de petites façades.
- Les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les décors de badigeons encore en place sont à restaurer, comme les retombées de génoises, les chaînes d'angle ou les encadrements de baies.
- Tout décors ancien (bandeaux, sculpture, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres,...) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties de décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

### *Toitures :*

- Les toits pleins en tuiles canal du département de l'Aude sont la cinquième façade. La volumétrie des toitures doit être conservée avec leur particularité que sont les égouts de toits. Ces débords de toit doivent être conservés. Sur les maisons à pans de bois, les avant-toits en débords de chevrons seront restitués avec un large débord (60 cm de débord de chevrons et 20 cm de débord de la tuile de courant). Pour ce faire, les gouttières pendantes doivent être supprimées.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal de teinte claire posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord de toit (légère saillie de 5 cm).

Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.

- La teinte sera adaptée en fonction de la teinte des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.
- Des matériaux de couverture différents peuvent être admis ponctuellement pour l'aménagement d'ouvertures en toiture, l'implantation de panneaux solaires ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Ces éléments doivent toutefois être intégrés à l'architecture de l'édifice ou ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Selon les dispositions constructives de certains immeubles, des loggias ou terrasses couvertes pourront être autorisées.
- Dans les constructions existantes, les génoises, corniches et chevrons doivent être conservés.
- Les nouvelles génoises seront à, au moins deux rangs de tuiles.
- Les souches de cheminée seront enduites.

### ***Ouvertures en façade***

Concernant les constructions existantes :

- le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction ;
- les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux ;
- les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau.
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm de retrait).

### ***Menuiseries, ferronneries***

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devanture de magasins, etc.) et leurs serrurerie seront maintenues et restaurées.
- La restitution à l'identique des menuiseries en mauvais état est encouragée. Les systèmes de ferrure et de fermeture sont à réutiliser.
- Les menuiseries d'aspect PVC ou aluminium non laqué sont interdites.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture du bâtiment. Les menuiseries neuves seront à deux vantaux ouvrants à la française. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.
- Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils pourront être déposés.
- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles, etc...) seront maintenues et restaurées.

### ***Devantures commerciales et enseignes***

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Il est interdit de modifier les

formes et dimensions originelles des baies. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons.

- Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celle-ci et la restitution des baies anciennes est recommandée et peut être imposée.
- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre sont interdits.
- Les menuiseries présenteront l'aspect du bois, de l'acier ou de l'aluminium laqué.
- Les bannes, boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.
- Les bannes seront en toile, repliables dans des coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages. Elles seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles présenteront l'aspect du bois peint, laqué, et leur saillie sera de 16 cm au niveau du sol jusqu'à l'allège 10 cm au dessus et pourra atteindre 40 cm à l'entablement.
- Les terrasses fermées sur les espaces publics, type vérandas, sont interdites, sauf si elles sont traitées en verrières d'aspect fer forgé.
- Les enseignes à caisson lumineux sont interdites.
- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.
- La longueur des enseignes ne dépassera pas celle de la baie commerciale.

**Ouvrages en saillie**, tels que conduits de cheminée, bow-windows, systèmes de refroidissement en applique sur façade principale,...sont interdits. Ces installations doivent soit être intégrées dans la façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public. Les tuyauteries plastiques installées en façade sont interdites.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 2 m.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).

### **ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

En cas de changement de destination de garages, une place de stationnement par logement créé doit être maintenue dans la construction.

### **ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# Zone UB

## Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine générale à dominante d'habitat où les constructions sont édifiées essentiellement sous forme d'immeubles collectifs (quartier de l'Aiguille, un îlot dans le quartier du Moulin et un îlot dans le secteur de Rouvenac « les bioclimatiques »).

Le quartier de l'Aiguille est concerné par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone UB est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classés et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### UB-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf celles qui sont liées à une activité présente et autorisée sur la zone ;
- Les établissements commerciaux d'une surface hors œuvre nette de vente supérieure à 500m<sup>2</sup> ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- en zone inondable d'aléa fort, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri1 du PPRi annexé au PLU ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UB-2 suivant.

## ARTICLE UB-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- En zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB-3 ACCES ET VOIRIES

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

### ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

### ***Assainissement des eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

### ***Assainissement des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – Réseaux câblés - Télédistribution - Gaz***

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

### ***Réseau de défense contre l'incendie***

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude (SDIS), en annexe du PLU.

## **ARTICLE UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF, EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de ces voies au moins égale à 3 m. Ce retrait minimum est porté à 5 m pour les parties de bâtiment à usage de garage.

Des implantations autres peuvent être admises, soit :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- le long des voies piétonnes ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tout projet, l'alignement des constructions les unes par rapport aux autres sera privilégié, sans un souci de cohérence urbaine.

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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE UB-9 EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 12 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de 12 m à leur sommet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB-11 ASPECT EXTERIEUR**

### ***Principes généraux***

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

#### **Enduits et revêtements de façade**

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admis.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse). Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés.
- Les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. Les teintes des enduits pourront être prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.

#### **Toitures :**

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30% des surfaces couvertes.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal de teinte claire. Les tuiles flammées, mécaniques, l'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.
- Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'aménagement de velux ou autres modes d'ouverture en toiture.
- Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- o les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;
- o des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,... à condition de s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

**Ouvrages en saillie**, tels que conduits de cheminée, bow-windows, systèmes de refroidissement en applique sur façade principale,...sont interdits. Ces installations doivent soit être intégrées dans la façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public. Les tuyauteries plastiques installées en façade sont interdites.

### **Clôtures**

- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
- La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
- Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).

### **ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

- pour les habitations collectives : 1,5 places de stationnement par logement ;
- pour les commerces, la surface de vente affectée au stationnement doit être de 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de construction.

### **ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

**Plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

**Débroussaillage :**

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés, conformément à l'arrêté préfectoral N° 2005-11-0388 du 03/03/05.

---

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est limité à 1.

En cas de permis de construire groupé, de lotissement ou toute autre opération d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

Le COS est non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# Zone UC

## Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine générale, à dominante d'habitat pavillonnaire. Les constructions sont édifiées principalement en ordre discontinu ou semi continu. Elle correspond aux extensions réalisées depuis la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle de part et d'autre de l'Aude : quartier du Faubourg Vieux, quartier du Moulin, quartier de la Croix, Faubourg de Béragne.... Cette zone regroupe également les hameaux de la commune équipés de micro station d'épuration : hameaux de Cantelauze et de Millegrand.

La zone UC comporte des secteurs, où les règles d'implantations sont différentes :

- un secteur UCa correspondant à de petites zones où l'assainissement individuel est admis ;
- un secteur UCb correspondant aux hameaux équipés.

La zone UC est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort ou modéré, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter respectivement les prescriptions du règlement Ri1 ou Ri2 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone UC est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf celles qui sont liées à une activité présente et autorisée sur la zone ;
- Les établissements commerciaux d'une surface hors œuvre nette de vente supérieure à 500m<sup>2</sup> ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UC-2 suivant.

## **ARTICLE UC-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement du PPRi.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie**

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie<sup>1</sup>, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Les voies desservant deux parcelles doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres, et, au-delà de deux parcelles, 7 mètres minimum de largeur pour un sens unique (chaussée, stationnements et trottoirs) et de 10 mètres pour les doubles sens (double chaussée, stationnements, trottoirs).

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse

---

<sup>1</sup> Cf. Annexe SDIS du présent PLU

pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

### ***Assainissement des eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, sauf en UCa et UCb.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

Dans les secteurs UCa et UCb, les eaux usées pourront être dirigées vers des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage) et les eaux usées liées à une activité doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

### ***Assainissement des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués hors de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – Réseaux câblés - Télédistribution - Gaz***

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

### ***Réseau de défense contre l'incendie***

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude (SDIS), en annexe du PLU.

## **ARTICLE UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En secteur UCa, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

## **ARTICLE UC-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de ces voies au moins égale à 3 m.

Ce retrait minimum est porté à :

- 5 m pour les parties de bâtiment à usage de garage ;
- 5 m par rapport à l'alignement du chemin de Béragne et de Montlegun ;
- 6 m par rapport à la limite du domaine public du canal du Midi ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD301 et de la RD3.

Des implantations autres peuvent être admises, sauf le long du domaine public du canal du Midi, soit :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- le long des voies piétonnes ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les sous secteur UCe et UCb : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 3 m. L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est autorisée.

Dans tout projet, l'alignement des constructions les unes par rapport aux autres sera privilégié, dans un souci de cohérence urbaine.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier des piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement.

### **ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En cas de contiguïté, les annexes des habitations doivent être intégrées au volume principal des constructions sauf en cas de contraintes techniques.

### **ARTICLE UC-9 EMPRISE AU SOL**

En secteur UCa, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, l'emprise au sol peut être limitée afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

### **ARTICLE UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

En sous secteur UCb et pour les constructions destinées à l'habitat collectif, l'hébergement hôtelier, les bureaux, la hauteur ne devra pas excéder 12 m à leur sommet.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de 9 m à leur sommet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions peut être surélevée de la même hauteur que celle qui est imposée pour le nouveau plancher.

### **ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR**

## **Principes généraux**

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

### **Enduits et revêtements de façade**

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admis.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse). Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés.
- Les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. Les teintes des enduits pourront être prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.

### **Toitures :**

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal de teinte claire. Les tuiles flammées, mécaniques, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.
- Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'aménagement de velux ou autres modes d'ouverture en toiture.
- Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;
- des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,... à condition de s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

**Ouvrages en saillie**, tels que conduits de cheminée, bow-windows, systèmes de refroidissement en applique sur façade principale,...sont interdits. Ces installations doivent soit être intégrées dans la

façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public. Les tuyauteries plastiques installées en façade sont interdites.

### **Clôtures**

- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
- La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
- Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).

### **ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement ;
- pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de construction.

## ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

### **Plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble :

- les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...) ;
- la réalisation d'espaces verts communs sera exigée. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération et être situés et aménagés de telle sorte qu'ils participent pleinement au fonctionnement et à la vie du secteur ;
- des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

### **Débroussaillage**

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés, conformément à l'arrêté préfectoral N° 2005-11-0388 du 03/03/05.

## SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est limité à 0,60.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

# Zone UE

## Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine réservée à l'implantation de constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales et à l'implantation de constructions et installations à usage de services. Elle concerne le secteur de la cave coopérative, de la distillerie et la zone d'activités du Cairat dans le quartier du Faubourg Vieux et celle de Sautes.

La zone UE comporte :

- un secteur UEa, correspondant à la distillerie et à la cave coopérative, où le COS n'est pas réglementé ;
- un secteur UEb, correspondant à la zone d'activités de l'europe, soumise aux risques d'inondation et où l'assainissement individuel peut être admis ;
- un secteur UEe, correspondant à un secteur dans la zone d'activités de l'Europe, réservé à l'accueil des installations classées liées à la collecte sélective des déchets inertes non industriels.

La zone UE est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone UE est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri1 du PPRi, annexé au PLU ;
- Les constructions destinées à l'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UE2 suivant ;
- Les parcs résidentiels de vacances et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- les terrains permanents de campings et de caravanning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;

- dans le secteur UEe, les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises aux conditions de l'article 1AUE-2 suivant ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UE-2 suivant.

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

- Les constructions destinées à l'habitation peuvent être admises sous réserve qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements de la zone.
- En secteur UEe, les constructions et installations strictement nécessaires à la vocation de la zone : notamment les installations classées liées à la collecte sélective des déchets inertes non industriels. Les constructions à usage d'habitations y sont également admises sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements de la zone ;
- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri1du PPRi.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès directs de propriétés privées sur la RD3 devront être le plus limités possible.

Aucun accès nouveau ou réaffectation d'un accès à un autre usage ne sera autorisé sur la déviation future de RD6113 ainsi que sur les sections de la RD6113 qui ne seront pas déviées.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies desservant deux parcelles doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres, et au-delà de deux parcelles, 7 mètres minimum de largeur pour un sens unique (chaussée, stationnements et trottoirs) et de 10 mètres pour les doubles sens (double chaussée, stationnements, trottoirs).

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ***Assainissement des eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Toutefois en UEb, les eaux usées pourront être dirigées vers des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées au réseau collectif après prétraitement, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une infiltration naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, cuves, ...), sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – réseaux câblés - gaz***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et le gaz sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou en câbles courant sur les façades.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public.

### ***Réseau de défense contre l'incendie***

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD6113 ;
- 15 m de l'axe de la RD3 ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques ou privées à usage collectif existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m vis-à-vis des limites séparatives.

Toutefois, des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

D'autres implantations sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5 mètres.

Toutefois, d'autres marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de construction au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 15 m. Cette hauteur est limitée à 9m pour les constructions destinées à l'habitation. D'autres hauteurs peuvent être admises dans certains cas pour des installations et constructions spéciales, tels que les silos.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de la hauteur maximale autorisée

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Les hauteurs ne sont pas règlementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### ***Principes généraux***

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

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

### ***Formes***

#### ***Toitures :***

Pourcentage de la pente : 10 à 35%. Les toits terrasses sont admis.

Orientation de la pente : de préférence perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la voie.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows,...sont interdits. Les systèmes de refroidissement doivent être soit être intégrés dans la façade principale, soit disposés sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public

### ***Matériaux***

De façade : les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Toutefois l'emploi de matériaux bruts, de type bois, pierre ou encore béton brut, est admis ainsi que les bardages. Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés. Le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

De toiture : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte claire. Les couvertures autres que la tuile sont admises. Pour ces dernières, le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

### ***Clôtures***

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2,5m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement et pour les constructions et

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'autres hauteurs peuvent être admises ou pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

Il est préconisé que les clôtures soient constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 2,5 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé, d'une hauteur maximale de 2,5 m, peuvent être admises sur ces limites ;
- d'autres types de clôtures peuvent être envisagés pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité)

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

### ***Energie renouvelable***

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée afin de permettre l'installation d'éléments producteurs d'énergie (capteur solaire). Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Pour tous les établissements d'activités industrielles, artisanales commerciales ou de services, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisant pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel, des visiteurs et clients d'autre part.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Ces aires doivent être distinctes des aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les véhicules de livraison, de service et de clientèle, il sera notamment exigé :

- Activité : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON.
- Commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Logement de fonction : 2 places de stationnement / logement.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces libres**

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

### **Plantations**

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 75 m<sup>2</sup> ou pour 3 places de stationnement de véhicules légers ou de 2 places de stationnement de poids lourds.

Des haies vives constituées de végétaux d'essence variés, destinées à mieux intégrer les dépôts et installations, doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les haies, massifs et bosquets monovariétaux sont interdits.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8, il est non règlementé pour les secteurs UEa.

Le COS n'est pas règlementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

# Zone UL

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités sportives et de loisirs, ainsi qu'aux terrains de camping. Cette zone regroupe des terrains le long de la rive droite de l'Aude en aval du centre ancien, le secteur des arènes, plusieurs équipements le long du boulevard du Minervoise et de la route Minervoise, elle englobe le parc du Millénaire ainsi qu'un secteur arrière de la mairie, secteur du stade de Bonnecase.

La zone UL est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone UL est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classés et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, aux services, en dehors de celles autorisées à l'article UL2 suivant ;
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- la création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri3 du PPRi, annexé au PLU ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UL-2 suivant.

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

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions destinées à l'habitation sont admises sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements et activités de la zone ;
- Les constructions destinées au commerce sont admises sous réserve que leurs surfaces hors œuvre brute soient au maximum de 200 m<sup>2</sup> et qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements et activités de la zone ;
- Les terrains de campings et de caravaning ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public, les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les installations qui y sont directement liées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone, notamment pour les activités sportives ;
- Les aménagements et équipements publics (voirie, aires de stationnements notamment) liés au fonctionnement des établissements et activités de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie<sup>2</sup>, de protection civile, de brancardage, etc...

Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

---

<sup>2</sup> Cf. Annexe SDIS du présent PLU

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

### ***Assainissement des eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

### ***Assainissement des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués hors de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – Réseaux câblés - Télédistribution - Gaz***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou en câbles courant sur les façades.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

### **Réseau de défense contre l'incendie**

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude (SDIS), en annexe du PLU.

### **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 75 m de l'axe de la RD6113 ;
- 15 m de l'axe de la RD301 ;
- 5 m par rapport aux limites des autres voies et emprises.

D'autres implantations peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 3 m.

D'autres implantations sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 mètres.

Toutefois, d'autres marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de la hauteur maximale autorisée

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Les hauteurs ne sont pas règlementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

### ***Principes généraux***

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

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

### ***Formes***

#### *Toitures :*

Pourcentage de la pente : 10 à 35%. Les toits terrasses sont admis.

Orientation de la pente : de préférence perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la voie.

#### *Ouvertures*

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, hormis les baies vitrées ou les accès pour les véhicules, les ouvertures (fenêtres, portes, portes fenêtres) doivent être de préférence verticales (plus haute que large).

*Ouvrages en saillie*, tels que conduits de cheminée, bow-windows, systèmes de refroidissement en applique sur façade principale,...sont interdits. Ces installations doivent soit être intégrées dans la façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public. Les tuyauteries plastiques installées en façade sont interdites.

### ***Matériaux***

*De façade* : les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Toutefois l'emploi de matériaux bruts, de type bois, pierre ou encore béton brut, est admis ainsi que les bardages. Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés. Le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

*De toiture* : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte claire. Les couvertures autres que la tuile sont admises. Pour ces dernières, le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

### ***Clôtures***

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'autres hauteurs peuvent être admises ou pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

Il est préconisé que les clôtures soient constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 2 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum) ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé, d'une hauteur maximale de 2 m, peuvent être admises sur ces limites ;
- d'autres types de clôtures peuvent être envisagés pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité)

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

### ***Energie renouvelable***

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée afin de permettre l'installation d'éléments producteurs d'énergie (capteur solaire). Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

Pour tous les établissements autorisés sur la zone, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisant pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel, des visiteurs et clients d'autre part.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Ces aires doivent être distinctes des aires réservées aux manœuvres des véhicules.

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Espaces libres***

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

Il est imposé un minimum de 30% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

### ***Plantations***

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles devront être remplacées par des plantations en quantité équivalente.

Les haies, massifs et bosquets monovariétaux sont interdits.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

# Titre 2

## Dispositions applicables aux zones à urbaniser

### Zone 1AU

#### Caractère de la zone

Les zones 1AU regroupent les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, et concernent notamment le secteur de La Croix, Saint-Félix, Roques Nord et d'un secteur entre la route de Fontiès et la voie de Chemin de fer. Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées, dont les réseaux existants à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'urbanisation de ces zones ne pourra intervenir qu'au fur et à mesure de la réalisation, sur lesdites zones, des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux divers) nécessaires et adaptés aux constructions et installations admises.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble et/ou individuelles.

Cette zone comporte des secteurs spécifiques :

- un secteur 1AUa, dont l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opération d'ensemble, dont les principes d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Sud de la commune ;
- un secteur 1AUb, dont l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opération d'ensemble (secteur Saint-Félix) ;
- un secteur 1AUc, où les opérations individuelles et l'assainissement individuel sont admis (secteur de la Croix) ;
- un secteur 1AUm, dont l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opération d'ensemble et dont les principes d'aménagement devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Nord de la commune.

La zone 1AU est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus, en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### 1AU-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf celles qui sont liées à une activité présente et autorisée sur la zone ;
- les établissements commerciaux et de services d'une surface hors œuvre brute supérieure à 500m<sup>2</sup> ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article 1AU-2 suivant.

### ARTICLE 1AU-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- En 1AUa, 1AUb et 1AUm, les constructions doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement correspondantes en 1AUa et 1AUm.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise, sous réserve qu'elle soit liée à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments existants.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU-3 ACCES ET VOIRIES

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès direct de propriétés privées sur les RD301 et RD3 devront être le plus limité possible.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie<sup>3</sup>, de protection civile, de brancardage, à l'enlèvement des ordures ménagères, etc...

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur à 30 m ;
- qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement ;
- et qu'elles puissent être éventuellement prolongées.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE 1AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

### ***Assainissement des eaux usées***

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, sauf en 1AUc.

Dans le secteur 1AUc, les eaux usées pourront être dirigées vers des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage) et les eaux usées liées à une activité doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.

---

<sup>3</sup> Cf. Annexe SDIS du présent PLU

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

### ***Assainissement des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués hors de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – Réseaux câblés - Télédistribution - Gaz***

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

### ***Réseau de défense contre l'incendie***

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude (SDIS), en annexe du PLU.

## **ARTICLE 1AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre des opérations d'ensemble le découpage parcellaire devra proposer des terrains de tailles et de formes différentes.

En secteur 1AUc, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées peut être imposée.

## **ARTICLE 1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF, EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD610 ;
- 15 m par rapport à l'axe des RD3 et RD301 ;
- 3 m par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises ;

Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- le long des chemins piétonniers.

## **ARTICLE 1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- pour les piscines privées : le recul obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques est de 1 m minimum ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU-9 EMPRISE AU SOL**

En secteur 1AUc, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, l'emprise au sol peut être limitée, afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

## **ARTICLE 1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m. Pour les constructions destinées à l'habitat collectif, l'hébergement hôtelier ou aux bureaux, la hauteur ne devra pas excéder 12 m à leur sommet.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de 9 m à leur sommet.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTERIEUR**

### ***Principes généraux***

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

### ***Enduits et revêtements de façade***

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut,.. est admis.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse). Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés.
- Les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. Les teintes des enduits pourront être prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.

### ***Toitures :***

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente peuvent être admises sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les tuiles flammées, mécaniques, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.
- Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'aménagement de velux ou autres modes d'ouverture en toiture.
- Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées ;

- des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,... à condition de s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

**Ouvrages en saillie**, tels que conduits de cheminée, bow-windows, systèmes de refroidissement en applique sur façade principale,...sont interdits. Ces installations doivent soit être intégrées dans la façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public. Les tuyauteries plastiques installées en façade sont interdites.

### **Clôtures**

- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
- La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
- Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

### **ARTICLE 1AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement ;
- pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON de construction.

## ARTICLE 1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

### **Plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble :

- les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...) ;
- la réalisation d'espaces verts communs sera exigée. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération et être situés et aménagés de telle sorte qu'ils participent pleinement au fonctionnement et à la vie du secteur ;
- des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

### **Débroussaillage :**

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés, conformément à l'arrêté préfectoral N° 2005-11-0388 du 03/03/05.

## SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE 1AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à :

- 0,6 en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUm ;
- 0,4 en secteur 1AUc.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

# Zone 1AUE

## Caractère de la zone

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées, dont les réseaux existants à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont, réservées à l'implantation de constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales et à l'implantation de constructions et installations à usage de services, et de loisirs. Elle concerne le secteur de Béragne où seules les opérations d'ensemble sont admises.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux divers) nécessaires et adaptés aux constructions et installations admises.

La zone 1AUE est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- les constructions destinées à l'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 1AUE-2 suivant ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations destinées à l'industrie qui seraient nuisantes ou polluantes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne
- sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article 1AUE-2 suivant.

### ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

***Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions destinées à l'habitation pourront être admises, notamment pour les loisirs, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations à vocation de loisirs, notamment les golfs, sont admises ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès direct de propriétés privées sur la RD3 devront être le plus limités possible.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la déviation future de RD6113.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies desservant deux parcelles doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres, et au-delà de deux parcelles, 7mètres minimum de largeur pour un sens unique (chaussée, stationnements et trottoirs) et de 10 mètres pour les doubles sens (double chaussée, stationnements, trottoirs).

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

### ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les eaux résiduaires industrielles pourront être rejetées au réseau collectif après prétraitement, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### ***Eaux pluviales***

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une infiltration naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, cuves, ...), sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### ***Electricité – Téléphone – réseaux câblés - gaz***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou en câbles courant sur les façades.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public.

### ***Réseau de défense contre l'incendie***

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

## **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A61 ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RD6113 et de la déviation de la RD6113 ;
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

D'autres implantations sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5 mètres.

Toutefois, d'autres marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 15 m. Cette hauteur est limitée à 9m pour les constructions à usage d'habitation. D'autres hauteurs peuvent être admises dans certains cas pour des installations et constructions spéciales, tels que les silos.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants mesurant plus de la hauteur maximale autorisée

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Les hauteurs ne sont pas règlementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### ***Principes généraux***

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

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

## **Formes**

### Toitures :

Pourcentage de la pente : 10 à 35%. Les toits terrasses sont admis.

Orientation de la pente : de préférence perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la voie.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows,... sont interdits. Les systèmes de refroidissement doivent être soit être intégrés dans la façade principale, soit disposés sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public

### **Matériaux**

De façade : les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Toutefois l'emploi de matériaux bruts, de type bois, pierre ou encore béton brut, est admis ainsi que les bardages. Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés. Le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

De toiture : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte claire. Les couvertures autres que la tuile sont admises. Pour ces dernières, le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

### **Clôtures**

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2,5m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'autres hauteurs peuvent être admises ou pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

Il est préconisé que les clôtures soient constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 2,5 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé, d'une hauteur maximale de 2,5 m, peuvent être admises sur ces limites ;
- d'autres types de clôtures peuvent être envisagés pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité)

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

### **Energie renouvelable**

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée afin de permettre l'installation d'éléments producteurs d'énergie (capteur solaire). Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT**

Pour tous les établissements d'activités industrielles, artisanales commerciales ou de services, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisant pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel, des visiteurs et clients d'autre part.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Ces aires doivent être distinctes des aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les véhicules de livraison, de service et de clientèle, il sera notamment exigé :

- Activité : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON.
- Commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Logement de fonction : 2 places de stationnement / logement.

Pour le secteur 1AUEe : le nombre de place de stationnement devra être déterminé en adéquation avec l'activité implantée sur le terrain.

## **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Espaces libres**

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

### **Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement de véhicules légers ou de 2 places de stationnement de poids lourds.

Des haies vives constituées de végétaux d'essence variés, destinées à mieux intégrer les dépôts et installations, doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les haies, massifs et bosquets monovariétaux sont interdits.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,6.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt public, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

## Zone 2AU

### Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, dont les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone. Cette zone concernent notamment les secteurs dits : La Pège, Les Auzis Nord, Les Antices, Le Chemin Neuf de Rustiques, Les Roques, La Cardouniero, Goudou. Le secteur dit Les Roques nécessite également la mise en œuvre d'aménagements hydrauliques afin de réduire le risque d'inondation sur la zone et en aval.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation devra se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent.

Les zones 2AU comprennent deux secteurs, correspondant à des vocations différenciées :

- 2AUm : secteur à vocation principale d'habitat, sous forme mixte (groupé, pavillonnaire, collectif et individuel) ;
- 2AUr : secteur à vocation principale d'habitat résidentiel de type pavillonnaire.

La zone 2AU est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus, en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions et occupation du sol sont interdites, hormis celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article 2AU-2 suivant ;

### ARTICLE 2AU-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

***Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, avec possibilité de changement de destination, à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale de la construction existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU ;

- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2AU-3 à 2AU-5**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération (de panneau à panneau) et hors zones urbanisées (les zones de faite urbanisées au-delà des zones agglomérées), le retrait par rapport à l'axe de la déviation au sud de Trèbes (déviation de la RD6113) devra être au minimum de 75 mètres dès lors qu'elle sera classée voie à grande circulation.

Le retrait de 75 m par rapport au futur contournement sud, ne s'appliquera pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- aux adaptations et au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes

Hors agglomération et hors zones urbanisées, le retrait par rapport à l'axe de la RD301, RD135, RD206 et RD3 doit être au minimum de 15 mètres pour l'ensemble des constructions et installations.

Le retrait par rapport à la limite du Domaine Public du Canal du Midi doit être au minimum de 6 mètres.

### **ARTICLE 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU-8 à 2AU-13**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 0, sauf pour les occupations et installations autorisées sous conditions à l'article 2AU-2, pour lesquelles il n'est pas réglementé.

# Titre 3

## Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

### Zone A

#### Caractère de la zone

Les zones agricoles, dites zones « A » correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comporte des secteurs, correspondant à des vocations différenciées :

- Ap, correspondant aux périmètres de protection autour des forages situés sur la commune ;
- Apj, correspondant aux périmètres de protection autour des forages situés sur la commune et où les abris de jardin sont autorisés ;
- Aj, correspondant à une zone agricole où les abris de jardins sont autorisés ;
- Ac, protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières), conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

La zone A est en partie concernée par la zone d'aléa inondation figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone A est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### **Sont interdits :**

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'habitat ou à l'hébergement hôtelier, sauf aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- les abris de jardins, sauf en secteurs Aj et Apj ;
- ~~Les carrières ;~~
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, sauf le camping à la ferme ;
- les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri3 du PPRi, annexé au PLU ;
- en secteurs Apj et Ap sont également interdits les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement d'affectation ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article A-2 suivant.

### ARTICLE A-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Sont admis sous conditions, sauf en secteurs *Ac*, *Ap* et *Apj* :**

- Les constructions strictement destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à celle-ci ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à conditions : d'être nécessaires à l'exploitation agricole ; d'être implantées à une distance maximale de 50 m par rapport au bâti agricole existant ; et de ne pas dépasser 50% de la surface au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire une seule fois.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants appartenant à une exploitation agricole, sans extension au-delà des murs, à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone, à l'exception de ceux qui auraient pour effet la réalisation d'un port ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels ;
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

**En secteurs Ap et Apj sont uniquement admis :**

- Les abris de jardin uniquement sous condition de présenter une SHON de moins de 10 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone, à l'exception de ceux de plus de 2 mètres de profondeur ;
- Le busage partiel du réseau hydraulique de l'ensemble des ruisseaux et fossés drainant la zone, pour franchissement, est autorisé au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et les périmètres de protection.

**En secteur Ac sont admis :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'exploitation des ressources naturelles du sol ou du sous-sol (carrière), sans traitement sur place pour les ouvertures de nouveaux sites d'exploitation.

**En zones inondables :**

- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIES

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les nouveaux accès directs de propriétés privées sur les RD801, RD101, RD301, RD135, RD206, RD3 et RD303 devront être le plus limité possible.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la future déviation de la RD6113 ainsi que sur la RD610.

#### Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40 m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***Assainissement des eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau d'égout public. L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau des eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

### ***Assainissement des eaux usées des exploitations agricoles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

### ***Assainissement des eaux pluviales :***

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une infiltration naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, cuves, ...), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;

- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

### **Electricité – Téléphone – réseaux câblés- Gaz**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou en câbles courant sur les façades.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet de construction.

### **Réseau de défense contre l'incendie**

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

## **ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées peut être imposée.

## **ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A61, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111.1-4 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la future déviation de la RD6113, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111.1-4 ;
- 35m par rapport à l'axe de la RD6113 ;
- 20 m par rapport à la limite du Domaine Public du Canal du Midi ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD3, RD135 et RD610 ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres routes et emprises.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5 m.

## **ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, l'emprise au sol peut être limitée afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

## **ARTICLE A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m pour les constructions agricoles.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants, ou aux bâtiments liés aux activités nécessitant de par leur vocation des hauteurs plus importantes.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

## **ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR**

### ***Principes généraux***

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

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

### ***Formes***

#### ***Toitures :***

Pourcentage de la pente : 10 à 35%. Les toits terrasses sont admis.

Orientation de la pente : de préférence perpendiculaire ou parallèle aux courbes de niveau.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows,...sont interdits. Les systèmes de refroidissement doivent être soit être intégrés dans la façade principale, soit disposés sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public

### ***Matériaux***

De façade : les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Toutefois l'emploi de matériaux

bruts, de type bois, pierre ou encore béton brut, est admis ainsi que les bardages. Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés. Le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

De toiture : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte claire. Les couvertures autres que la tuile sont admises. Pour ces dernières, le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées de simples grillages ou de claies, doublées d'une haie vive.

Les clôtures constituées par des fils barbelés ou de murs de plus de 80 cm sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

### **Energie renouvelable**

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée afin de permettre l'installation d'éléments producteurs d'énergie (capteur solaire). Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

## **ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente. Les alignements d'arbre et les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1 alinéa 7 doivent être préservés.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Concernant le secteur Ac situé en bordure de la RD610 : des plantations d'arbres d'alignement de haute tige, de type platane, d'une circonférence minimum de 20/25 cm mesuré à 1 m du sol, seront réalisées en bordure de la route départementale au droit du secteur, en concertation avec le gestionnaire de la route et la mairie. Des merlons plantés seront également aménagés autour des exploitations de gravières.

## **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# Zone N

## Caractère de la zone

Conformément à l'article R. 123-8 "Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".

Les zones N regroupent les zones naturelles de la commune (coteaux, fonds de vallons, forêts, lit de la l'Aude et des principaux cours d'eau, zones habitées isolées restreintes, zones de loisir à caractère naturel, ...). Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de sa richesse paysagère et écologique, ainsi que de la sensibilité du milieu et où les possibilités d'implantation et d'occupation du sol sont limitées.

Cette zone comporte des secteurs, correspondant à des vocations différenciées :

- Nj, zone de jardins familiaux où les abris jardins sont autorisés ;
- Nd, zone correspondant au Canal du Midi ;
- Nh, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée (secteurs : Cantelauze, Py, La Pège, Millepetit, St-Julia) ;
- Nv, zone correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N est en partie concernée par la zone d'aléa inondation figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRI, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

La zone N est concernée par les infrastructures de transport terrestre classées bruyantes par arrêté préfectoral, telles qu'elles sont annexées au présent dossier de PLU. Sur ces secteurs, des prescriptions d'isolement acoustiques sont imposées.

De plus en raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'habitat et à l'hébergement hôtelier, sauf en secteurs Nh, aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les abris de jardins, sauf en secteurs Nj ;
- Les carrières ;

- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, sauf en secteur Nv pour l'accueil des gens du voyage et sauf pour le camping à la ferme ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes, sauf en secteur Nv pour l'accueil des gens du voyage ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- en zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri3 du PPRi, annexé au PLU ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article N-2 suivant.

## **ARTICLE N-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***Sont admis sous conditions :***

- Le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, à condition qu'il n'y ait pas d'extension au-delà des murs extérieurs existants à la date d'approbation du PLU, et à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone à l'exception de ceux qui auraient pour effet la réalisation d'un port ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les abris de jardin uniquement dans les secteurs Nj sous condition de présenter une SHON de moins de 10 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### ***En secteur Nh sont admis de surcroît :***

- Les constructions strictement destinées à l'exploitation agricole et nécessaires à celle-ci ;
- Les constructions destinées au logement de l'exploitant, dans la limite d'un logement par unité foncière, de 150 m<sup>2</sup> de SHON maximum, et à condition que la construction ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, avec possibilité de changement de destination, à condition de ne pas dépasser, au-delà des murs extérieurs, 50% de la surface au sol existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

**En secteur Nv sont uniquement admises :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone.

**En secteur Nd sont uniquement admises :**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation du Canal du Midi ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone, à l'exception de ceux qui auraient pour effet la réalisation d'un port et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

**En zones inondables :**

- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les nouveaux accès direct de propriétés privées sur les RD801, RD101, RD301, RD135, RD206, RD3 devront être le plus limités possible.

Aucun accès nouveau ou réaffectation d'un accès à un autre usage ne sera autorisé sur la future déviation de la RD6113 ainsi que sur la RD610, sauf les accès sécurisés lourds de type giratoire.

#### **Voirie**

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, , ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40 m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau d'égout public. L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau des eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

### ***Eaux usées des exploitations agricoles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable. L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau des eaux pluviales, les rivières et les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales :***

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une infiltration naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâches à eau, bassin de rétention, cuves, ...), sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

### ***Electricité – Téléphone – réseaux câblés- Gaz***

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou en câbles courant sur les façades.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées de manière à ne pas être perçues depuis le domaine public.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet de construction.

### ***Réseau de défense contre l'incendie***

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante, conformément aux prescriptions du SDIS, en annexe du PLU.

## **ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées peut être imposée.

## **ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIEES OU A CREER**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A61, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111.1-4 ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la future déviation de la RD6113, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111.1-4 ;
- 35m par rapport à l'axe de la RD6113 ;
- 20 m par rapport à la limite du Domaine Public du Canal du Midi ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD801, RD101, RD135, RD206 et RD610 ;
- 5 m à partir de l'alignement des autres routes et emprises.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5 mètres.

## ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, l'emprise au sol peut être limitée afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

## ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les constructions agricoles.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants, ou aux bâtiments liés aux activités nécessitant de par leur vocation des hauteurs plus importantes.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

## ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

### *Principes généraux*

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

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

### *Formes*

#### Toitures :

Pourcentage de la pente : 25 à 35%. Les toits terrasses sont admis.

Orientation de la pente : de préférence perpendiculaire ou parallèle à l'axe de la voie.

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bow-windows,...sont interdits. Les systèmes de refroidissement doivent être soit être intégrés dans la façade principale, soit disposées sur la façade la moins perceptible depuis l'espace public

### *Matériaux*

De façade : les crépis projetés trop rugueux, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Toutefois l'emploi de matériaux bruts, de type bois, pierre ou encore béton brut, est admis ainsi que les bardages. Les enduits à la chaux, ainsi que les crépis écrasés ou grattés sont préconisés. Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

De toiture : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte claire. Les couvertures autres que la tuile sont admises. Pour ces dernières, le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

**Clôtures**

Les clôtures seront constituées de simples grillages ou de claies, doublée d'une haie vive.

Les clôtures constituées par des fils barbelés ou de murs de plus de 80 cm sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

**Energie renouvelable**

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée afin de permettre l'installation d'éléments producteurs d'énergie (capteur solaire). Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

**ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les alignements d'arbres et les boisements repérés aux plans de zonage au titre de l'article L123.1 alinéa 7 doivent être préservés.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

**SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.