Département de l'Aude

Commune de Trèbes

P

L

U

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM du 25 juillet 2008

1ère modification approuvée par DCM du 29 novembre 2011

2ème modification approuvée par DCM du 11 décembre 2014

1ère modification simplifiée approuvée par DCM du 20 décembre 2018

2ère modification simplifiée approuvée par DCM du 23 mai 2019

3ème modification simplifiée approuvée par DCM du 16 juin 2021

3ème modification approuvée par DCM du 20 juin 2023

4ème MODIFICATION



SMU

BORDEREAU DES PIECES

Les pièces ajoutées ou modifiées au dossier de modification n° 4 du PLU sont :

I.	**EXPOSE DES MOTIFS** Additif au rapport de présentation exposant la modification	Nouvelle pièce
IV.	**REGLEMENT**	
	Zone 1AUE	Extrait modifié

Nota : l'ensemble des autres pièces du dossier de PLU est inchangé.

Département de l'Aude

Commune de Trèbes

P

L

U

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM du 25 juillet 2008

1ère modification approuvée par DCM du 29 novembre 2011

2ème modification approuvée par DCM du 11 décembre 2014

1ère modification simplifiée approuvée par DCM du 20 décembre 2018

2ère modification simplifiée approuvée par DCM du 23 mai 2019

3ème modification simplifiée approuvée par DCM du 16 juin 2021

3ème modification approuvée par DCM du 20 juin 2023

4ème modification

I. EXPOSE DES MOTIFS



SMU

Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Trèbes a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2008. Ce document encadre le développement urbain de la commune dans le respect des orientations définies par le SCOT de Carcassonne Agglomération.

Évolutions chronologiques

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1ère modification approuvée par DCM du 29 novembre 2011 ;
- 2ème modification approuvée par DCM du 11 décembre 2014 ;
- 1ère modification simplifiée approuvée par DCM du 20 décembre 2018 ;
- 2ère modification simplifiée approuvée par DCM du 23 mai 2019 ;
- 3ème modification simplifiée approuvée par DCM du 16 juin 2021 ;
- 3ème modification approuvée par DCM du 20 juin 2023.

Le présent dossier a pour objet de présenter la **4ème modification** du Plan Local d'Urbanisme de Trèbes et d'en exposer les motifs ainsi que les évolutions apportées. Il constitue un additif au rapport de présentation.

Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

Depuis l'entrée en vigueur, le 26 mai 2026, des dispositions de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, dite loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, la procédure de modification simplifiée a été supprimée. Les procédures de modification engagées à compter de cette date relèvent désormais d'une procédure unique de modification, conformément aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

La modification constitue une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme permettant d'adapter le document d'urbanisme lorsque les évolutions envisagées ne nécessitent pas le recours à une procédure de révision. Elle succède aux anciennes procédures de modification de droit commun et de modification simplifiée.

Conditions de recours à la procédure de modification

Conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou les annexes du document d'urbanisme, dès lors que les évolutions envisagées ne relèvent pas des cas imposant une procédure de révision définis à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la procédure de modification ne peut être mise en œuvre lorsque le projet a notamment pour effet :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme de Trèbes est conduite conformément aux dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Modalités de déroulement de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification, comprenant notamment l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées, est ensuite mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions permettant à chacun de formuler ses observations.

À l'issue de cette mise à disposition, le conseil municipal tire le bilan de la participation du public et peut approuver le projet de modification, éventuellement modifié afin de tenir compte des avis des PPA et des observations du public.

Évaluation environnementale

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

La présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

SOMMAIRE

1. Exposé des motifs qui concernent la modification 4
1.1 Situation géographique 4
1.2 Contexte de la ZAC de Béragne 5
1.3 Présentation du projet 5
2. Incidences de la modification sur les pièces du dossier de PLU 17
2.1 Les incidences sur le règlement écrit 18
2.2 Les incidences sur l'environnement 19
3. Conclusion et cohérence avec le PADD / SCOT 19

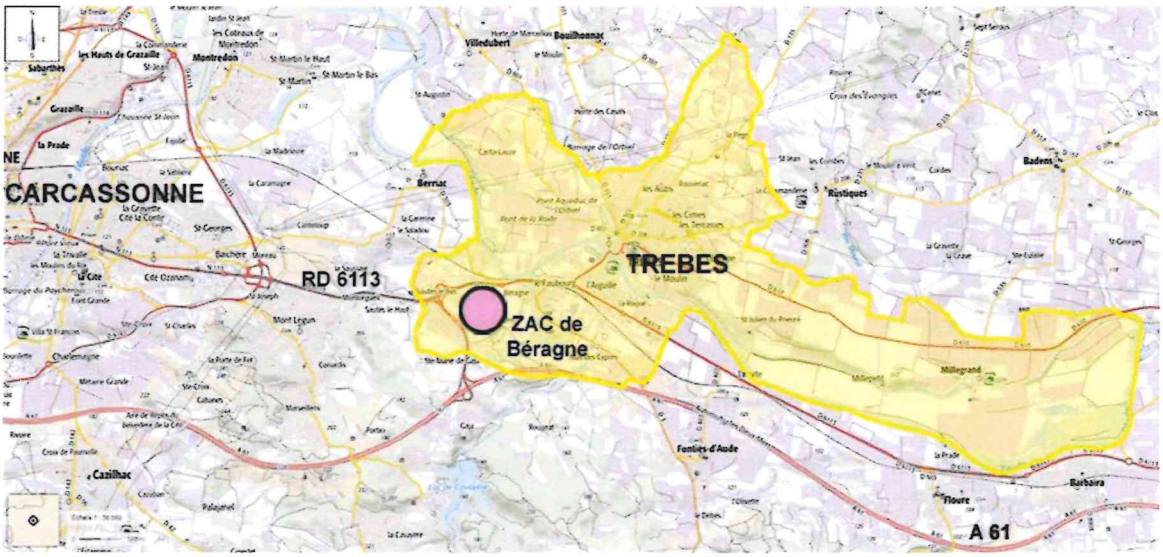
1. Exposé des motifs qui concernent la modification

Dans le contexte économique actuel, et afin de faciliter l'installation et le développement des activités sur son territoire, la Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo souhaite soutenir l'attractivité des zones d'activités.
Pour répondre à ce besoin, la modification envisagée porte sur l'adaptation de la hauteur maximale des constructions, qui passerait de 15 m à 18 m, avec une limitation en NGF afin de préserver les visibilités depuis le Canal du Midi.
La commune de Trèbes engage donc une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme, cette évolution portant uniquement sur l'adaptation d'une règle du règlement écrit applicable à la zone 1AUE et ne remettant pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Cette modification vise ainsi à permettre l'accueil de constructions adaptées aux besoins actuels des entreprises, tout en respectant les caractéristiques paysagères du site.

1.1 Situation géographique

La commune de Trèbes, située dans le département de l'Aude, se trouve dans un couloir entre la Montagne Noire au Nord et les Corbières à l'Est, la plaine du Lauragais à l'Ouest et la vallée de l'Aude au Sud.

Située sur la commune de Trèbes, la ZAC de Béragne est localisée en rive droite de la vallée de l'Aude. Elle se trouve à proximité de la RD 6113 et de l'échangeur « Carcassonne Est », à 6 km du centre-ville de Carcassonne, à 30 km de Lézignan-Corbières, à 47 km de Castelnaudary, à 56 km de Narbonne et à 100 km de Toulouse.



Une localisation stratégique à la sortie de l'échangeur « Carcassonne Est »
(Source : Géoportail, carte IGN)

1.2 Contexte de la ZAC de Béragne

Pour rappel, le projet de création de la ZAC et son étude d'impact ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 4 mars 2019.
Le dossier de création a été approuvé le 26 juin 2019, et le dossier de réalisation, ainsi que le programme des équipements publics, ont été approuvés le 25 septembre 2020.
Les travaux de la tranche 2 (superficie 9 ha) ont été lancés à l'automne 2024.



ZAC de Béragne dans son environnement (Photo : VIATERRA)

La ZAC de Béragne, destinée aux activités de production et du secteur tertiaire, est classée en zone 1AUE dans le PLU.

1.3 Présentation du projet

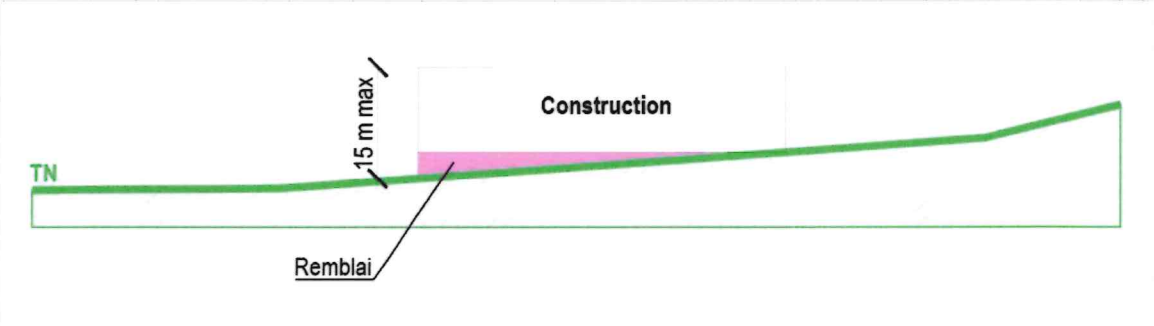
Dans le cadre de la création de la ZAC de Béragne, une étude spécifique (intégrée au rapport de présentation) a été réalisée afin de vérifier que la constructibilité de la ZAC n'impactera pas les visibilités depuis le Canal du Midi. Des mesures ont ainsi été prises afin de veiller à une bonne insertion du projet dans le paysage lointain : la plantation dense des abords Nord de la ZAC, une réflexion sur les couleurs et les matériaux de l'architecture des futurs bâtiments et une limitation de la hauteur de ces derniers à 15 m depuis le TN. Cette règle est inscrite dans le règlement écrit du PLU de la commune de Trèbes.

La ZAC de Béragne s'est progressivement spécialisée pour l'accueil d'activités logistiques, ce qui différait de la vocation initialement prévue. L'implantation de ces activités nécessite des lots de grande taille, impliquant d'importants terrassements pour accueillir les plateformes projetées, ce qui rend les dispositions de hauteur actuelles restrictives et limite la mise en œuvre optimale du projet d'aménagement.

Il est donc nécessaire d'apprécier les effets visuels, depuis le Canal du Midi, d'une éventuelle évolution de la règle de hauteur du PLU au sein de la ZAC.

Proposition d'encadrement règlementaire

La règle de hauteur maximale des constructions au sein de la ZAC de Béragne est encadrée par le règlement actuel du PLU, qui précise que « *la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou haut de l'acrotère), ne peut excéder 15 m* ».



REGLE ACTUELLE (Schéma représentatif)

Toutefois, l'évolution de la programmation de la ZAC vers des activités logistiques implique la réalisation de bâtiments de grande emprise, généralement implantés au centre de macrolots afin de permettre l'organisation des aires de manœuvre et de stationnement des poids lourds.

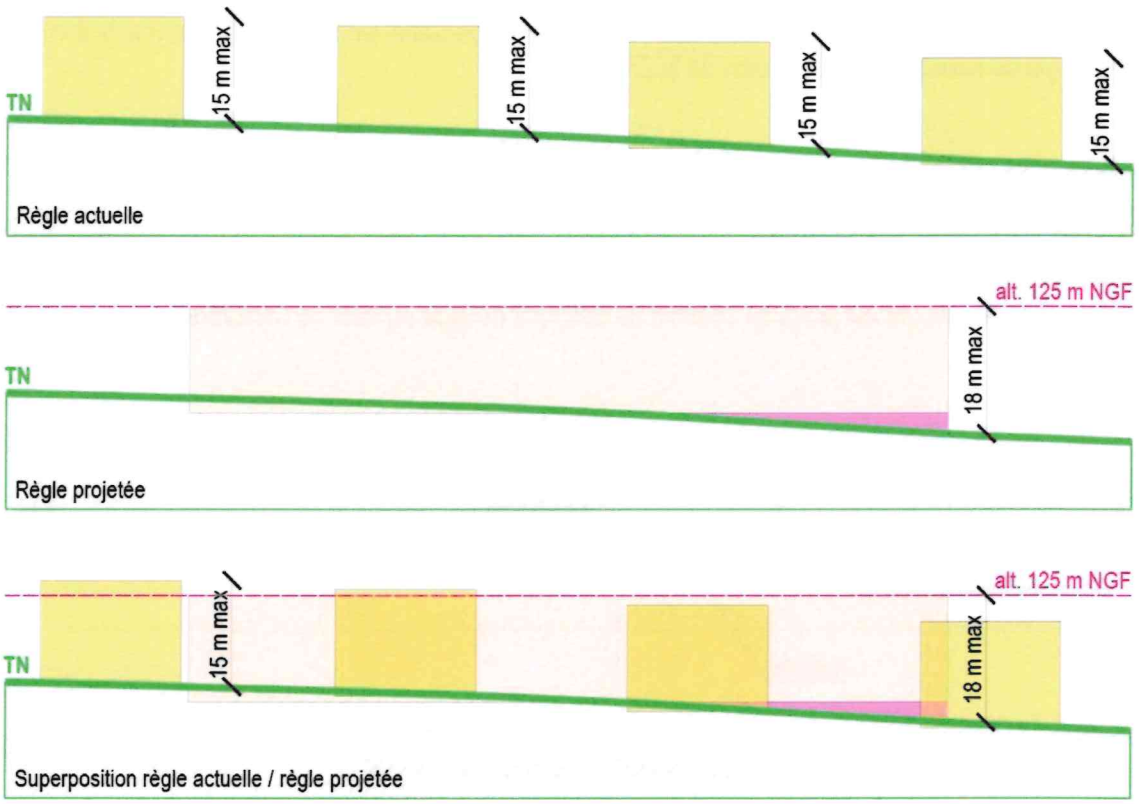
Dans un contexte topographique marqué, ces implantations nécessitent la création de plateformes d'implantation par des opérations de déblais et de remblais, destinées à assurer un équilibre des mouvements de terres à l'échelle des parcelles.

Dans ces situations, lorsque les bâtiments sont implantés sur des secteurs remblayés, la hauteur mesurée depuis le terrain naturel peut apparaître artificiellement majorée, sans que le gabarit réel du bâtiment ne soit significativement plus perceptible dans le paysage lointain.

Dans ce contexte, la règle actuelle limitant la hauteur des constructions à 15 m depuis le terrain naturel peut constituer une contrainte pour l'implantation de certaines plateformes logistiques.

À l'inverse, un développement reposant sur des bâtiments tertiaires implantés sur des lots de plus petite taille aurait conduit à des constructions plus proches des limites de lot, et donc potentiellement plus perceptibles dans le paysage lointain.

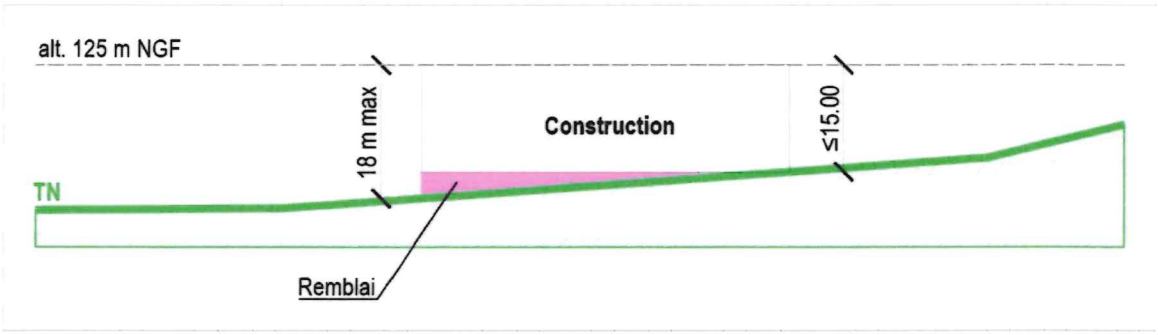
Afin de concilier les contraintes d'implantation liées à la topographie et la maîtrise de l'impact paysager, la règle projetée introduit un mécanisme complémentaire consistant à plafonner l'altitude maximale des constructions à 125 m NGF, permettant de limiter l'élévation effective des bâtiments dans le paysage lointain. L'introduction d'une cote altimétrique maximale permet ainsi de mieux encadrer l'impact paysager potentiel des constructions dans un contexte topographique marqué.



Schémas explicatifs

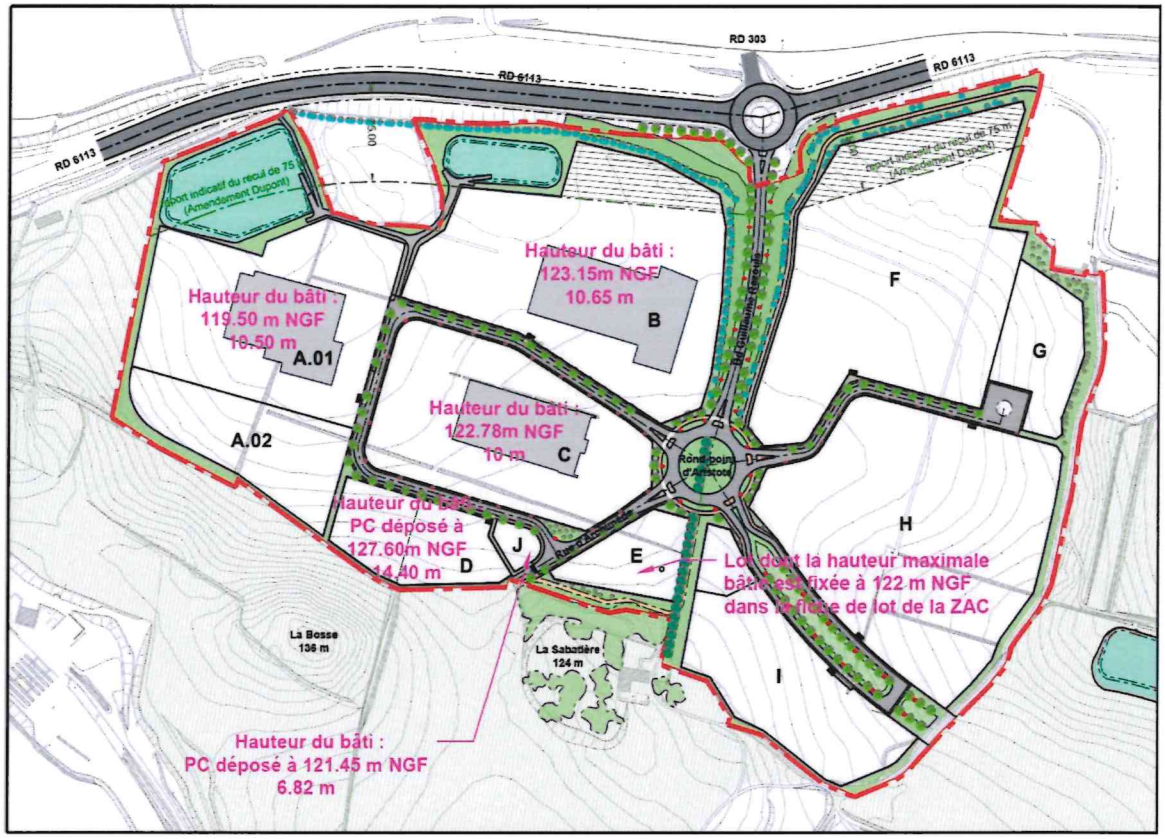
Ainsi, afin de répondre aux besoins d'aménagement liés à la grande taille des lots et aux terrassements importants nécessaires pour certaines plateformes logistiques, la règle projetée à inscrire dans le PLU prévoit que « la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou haut de l'acrotère), ne peut excéder 15 m. Toutefois, une hauteur maximale de 18 m peut être admise en cas de nécessité de remblaiement du terrain naturel lié à l'aménagement de la parcelle, sous réserve que :

- le remblai n'occupe pas plus de 50 % de la surface de la parcelle ;
- la cote NGF du sommet du bâtiment demeure inférieure ou égale à 125 m ;
- les terrassements réalisés soient strictement nécessaires à l'implantation du projet et à l'adaptation au terrain naturel. ».



REGLE PROJETEE (Schéma représentatif)

Selon le règlement actuel et les altimétries relevées, les constructions existantes peuvent déjà dépasser la cote de 125 m NGF en atteignant simplement la hauteur maximale autorisée de 15 m depuis le terrain naturel (Cf. carte ci-dessous).



Analyse des hauteurs bâties au sein des îlots de la ZAC

La nouvelle règle introduit ainsi un mécanisme de régulation spécifique, destiné à maîtriser l'impact paysager des constructions, en encadrant les situations où un remblaiement du terrain naturel pourrait conduire à une élévation apparente du bâti.

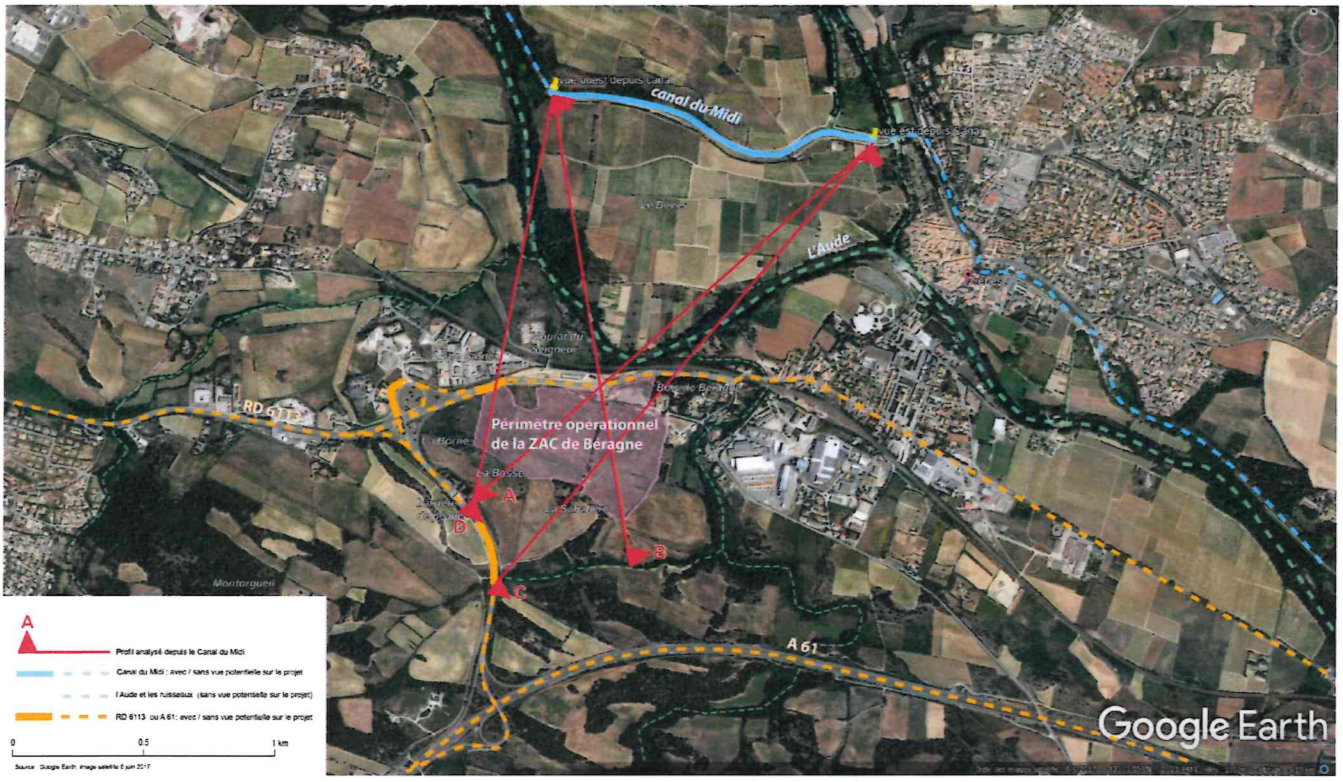
Analyse comparative des effets visuels liés à l'évolution de la règle de hauteur

Dans le dossier de création de la ZAC de Béragne, les effets visuels du projet ont été appréciés sur la base d'une hauteur maximale des constructions limitée à 15 m, conformément à la règle inscrite dans le règlement du PLU.

Dans le cadre de la présente modification, qui prévoit la possibilité de porter cette hauteur maximale à 18 m dans certaines conditions, il apparaît nécessaire d'apprécier les effets de cette évolution sur les covisibilités depuis le Canal du Midi.

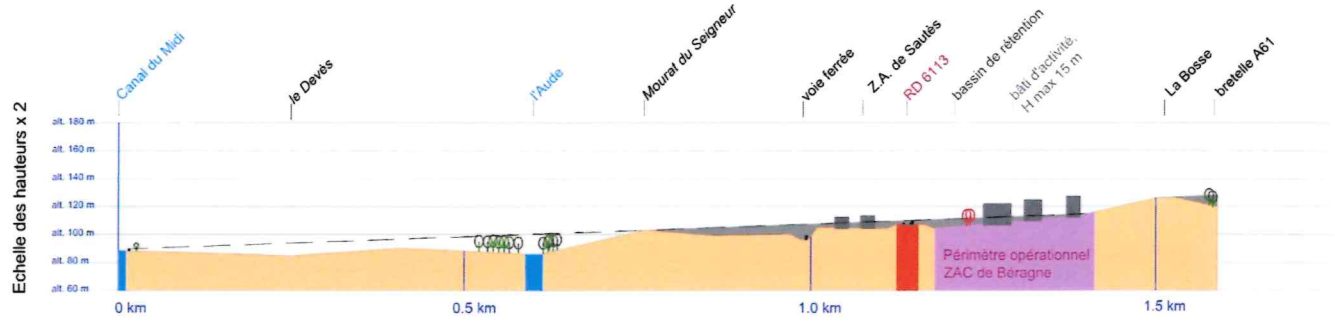
L'analyse suivante propose ainsi une comparaison des perceptions paysagères entre la situation correspondant à la règle actuellement en vigueur et celle résultant de la hauteur maximale projetée, à partir des mêmes points de vue que ceux mobilisés lors du dossier de création de la ZAC.

« Le bâti de la zone sera visible depuis le canal du Midi sur une section d'environ 1 300 m de long, ainsi que le confirment les quatre profils schématiques ci-après. Cette section, dont les traditionnels platanes qui la bordaient ont tous été abattus dans le cadre de la lutte contre le chancre coloré, est la section la plus proche du projet. La distance minimale est de 1 100 m. » Des chênes, au niveau du pont canal de l'Orbiel, ont été plantés en remplacement des platanes malades.



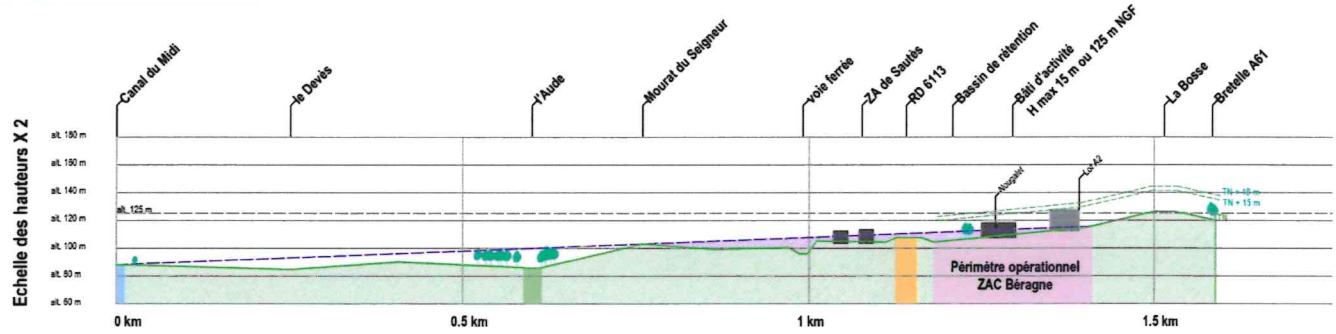
Localisation des quatre profils, et localisation des sections de canal et de route depuis lesquelles le projet sera visible (Rapport de présentation du dossier de Création)

Règle actuelle / Hauteur maximale 15 m



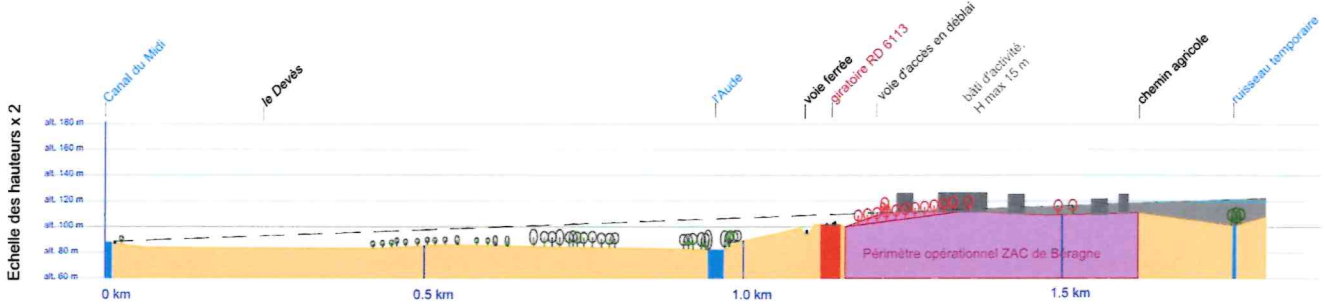
Profil A initial : entre le Canal (point Ouest) et la bretelle de l'A 61 (**avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m**).
Le relief du Mourat du Seigneur génère un masque visuel qui atténue la hauteur relative du bâti. Au fil des ans, la végétation qui sera implantée en transition entre la RD 6113 et le projet (en rouge sur le profil) atténuera encore la hauteur relative du bâti. Le sommet de La Bosse pourrait être également masqué par le bâti. Le bâti existant de la ZA de Sautès apparait en avant-plan du projet.

Règle projetée / Hauteur maximale 18 m



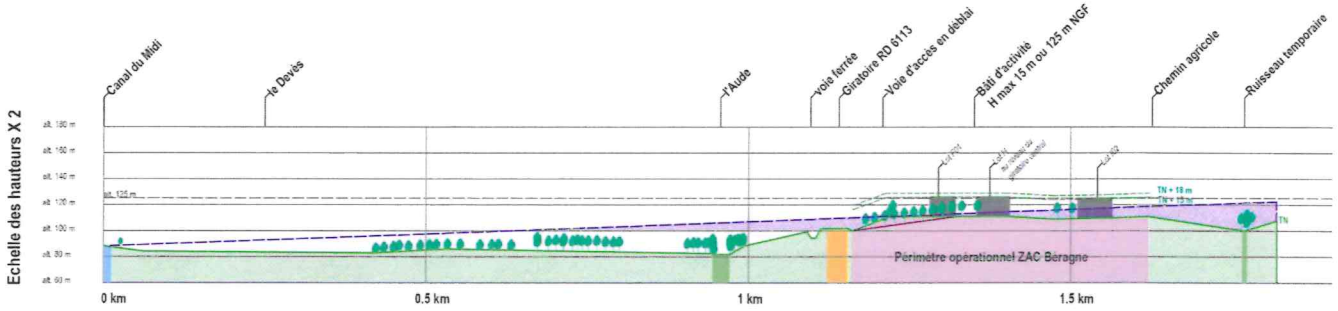
Profil A projeté :entre le Canal (point Ouest) et la bretelle de l'A 61 (**avec limitation des hauteurs bâties à TN + 15 m ou 18 m et 125 m NGF**).
Le futur bâti du lot A.02, dont l'altimétrie du terrain naturel varie entre 111 et 114 m NGF, peut atteindre ou dépasser la cote de 125 m NGF en appliquant la règle actuelle limitant la hauteur à 15 m. À l'inverse, le bâti du lot A.01 (Nougalet), bien qu'il puisse bénéficier de la hauteur maximale portée à 18 m en cas d'extension sur les secteurs remblayés, restera plafonné à 125 m NGF conformément à la règle proposée. L'impact paysager de cette évolution demeure ainsi limité.

Règle actuelle / Hauteur maximale 15 m



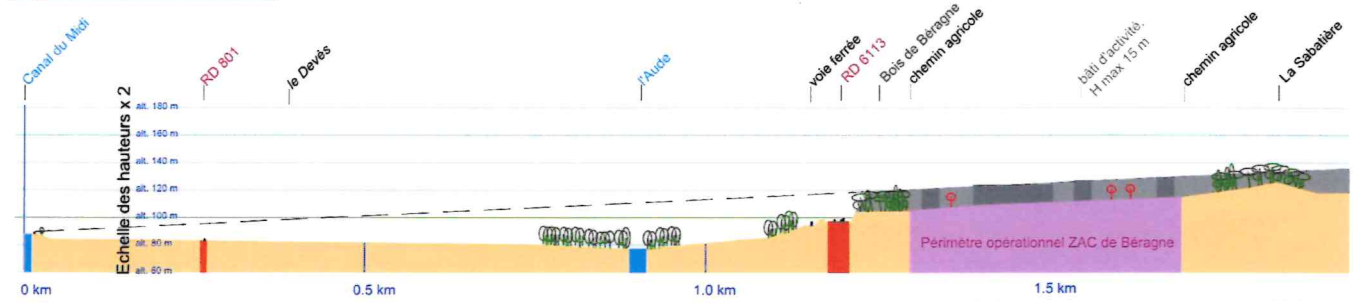
Profil B initial : depuis le canal (point Ouest) vers le giratoire RD 6113 existant et au-delà vers le projet (**avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m**).
Cet axe de vue, qui met aussi en évidence la vue sur le talus en déblai de la future voie d'accès, ne présente pas d'écran visuel préexistant : seuls les arbres qui seront plantés dans le cadre du projet (en rouge sur le profil) créeront au fil du temps le masque qui atténuera l'impact du talus et la hauteur relative des bâtiments du projet.

Règle projetée / Hauteur maximale 18 m



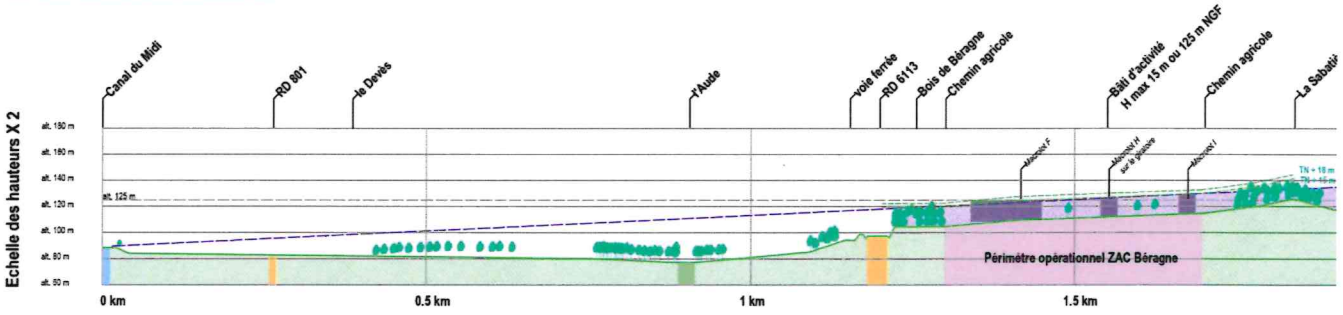
Profil B projeté : depuis le Canal (point Ouest) vers le giratoire RD 6113 existant et au-delà vers le projet (**avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m ou 18 m et 125 m NGF**).
L'impact est minime dans le sens où la côte TN + 15 m est d'ores et déjà supérieure à la côte 125 m NGF. Seul le lot I.02 pourrait dépasser légèrement la côte TN + 15 mètres (de l'ordre de 1,50 m). Il sera néanmoins peu visible étant donné sa localisation à l'arrière de la ZAE, derrière les macrolots H et F.

Règle actuelle / Hauteur maximale 15 m



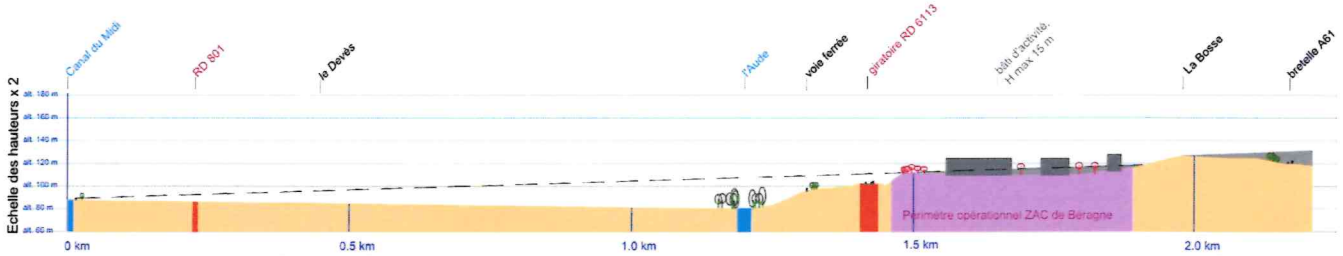
Profil C initial : depuis le Canal (point Est) vers La Sabatière et au-delà vers la bretelle de l'A 61 **(avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m).**
Ce profil confirme les conclusions de l'analyse paysagère ETEN de 2014 : sous réserve que les futurs bâtiments ne dépassent pas 15 m de hauteur depuis le TN, la vue sur le bâti sera masquée par le bois de Béragne qui surplombe la RD 6113. Il s'agit d'un bois bien développé, constitué principalement de pins d'Alep, de cyprès de Provence, de chênes verts et d'arbustes de garrigue.

Règle projetée / Hauteur maximale 18 m



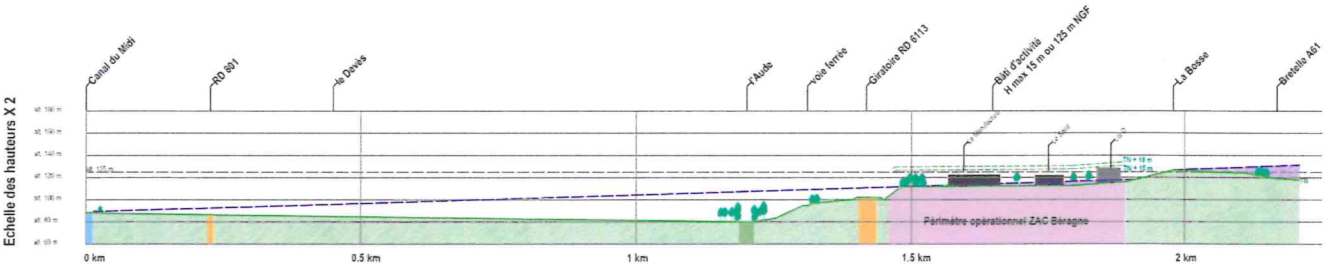
Profil C projeté : depuis le Canal (point Est) vers La Sabatière et au-delà vers la bretelle de l'A 61 **(avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m ou 18 m et 125 m NGF).**
La simulation de la règle confirme que les bâtis de 15 m de hauteur se situent au-dessus de la côte 125 m NGF sur ce profil. Seul le lot en bordure du bois de Béragne (F) et une partie du macrolot H fait exception en raison de la déclivité du terrain. Toutefois, le boisement de Béragne ,à proximité immédiate du macrolot F, permet de créer un masque suffisant. Seule la cime de la construction sera potentiellement visible. Pour le macrolot H, le versant du terrain penche vers l'Est, masqué par la bute créée par le bois de Béragne. Les constructions ne seront donc pas visibles depuis le Canal du Midi.

Règle actuelle / Hauteur maximale 15 m



Profil D initial : depuis le Canal (point Est) vers le giratoire RD 6113 existant et au-delà vers La Bosse et jusqu'à la bretelle de l'A 61 (**avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m**).
Cet axe de vue ne présente pas d'écran visuel préexistant : seuls les arbres qui seront plantés dans le cadre du projet (en rouge sur le profil) créeront au fil du temps le masque qui atténuera l'impact du talus et la hauteur relative des bâtiments du projet.

Règle projetée / Hauteur maximale 18 m



Profil D projeté : depuis le Canal (point Est) vers le giratoire RD 6113 existant et au-delà vers La Bosse et jusqu'à la bretelle de l'A 61 (**avec limitation des hauteurs bâtis à TN + 15 m ou 18 m et 125 m NGF**).
La simulation de la règle confirme que la côte TN + 15 m de hauteur se situent au-dessus de la côte 125 m NGF sur ce profil. Les bâtis ne pourront donc pas avoir d'extension au-delà de 15 m de hauteur. L'impact de la nouvelle règle est donc nul.

Règle actuelle / Hauteur maximale 15 m

Analyse de l'impact via une insertion paysagère



Vue Est depuis le canal (vue 2019)



Vue Est depuis le canal (vue 2025) / Les plantations publiques en limites Nord de la ZAC ont été réalisées et sont en cours de croissance. De même que les abords Nord de la Manufacture (ilot B).

Règle projetée / Hauteur maximale 18 m



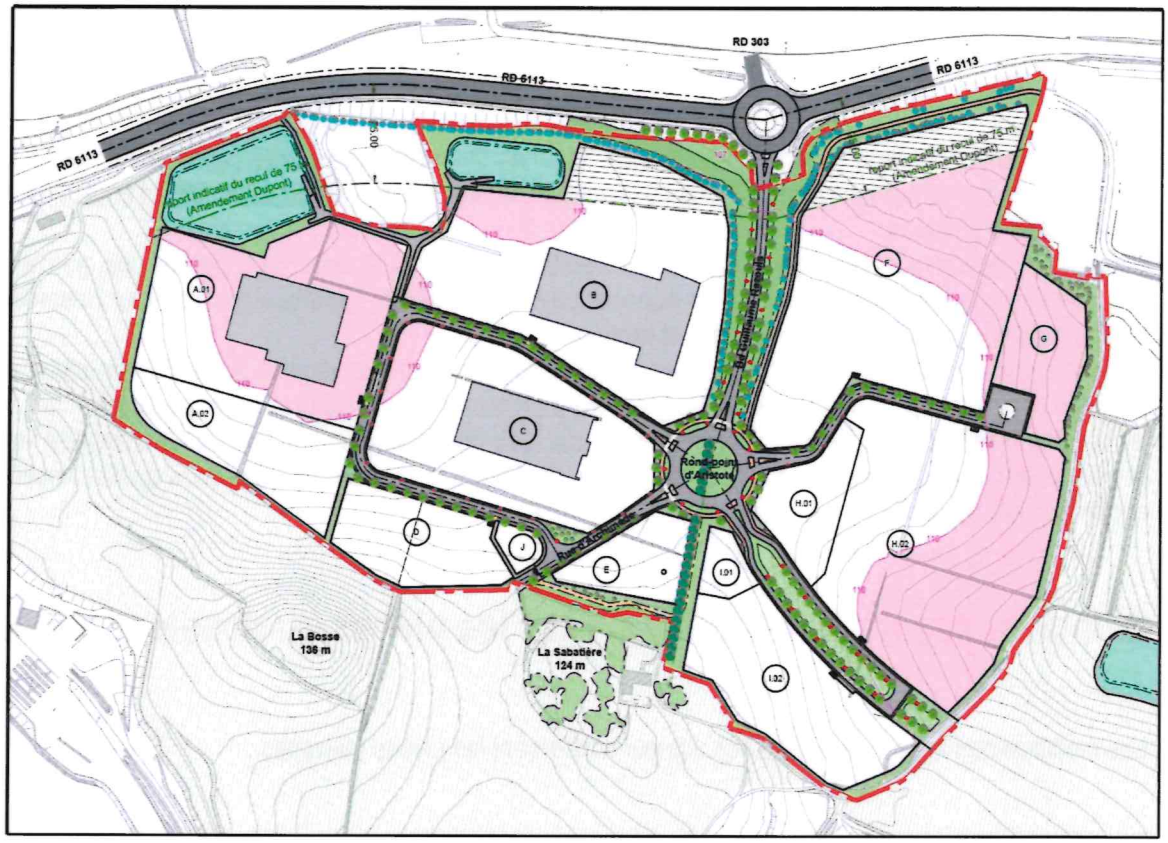
Le photomontage ci-dessus illustre l'impact potentiel du bâti du projet (en jaune) en l'absence de plantations complémentaires. Le bois existant de Béragne masque la partie Est du projet depuis ce point (à gauche de la vue).



Le photomontage ci-dessus illustre l'impact potentiel du bâti du projet (en jaune) tenant compte des aménagements paysagers à l'horizon N + 20 ans :
le tapis végétal introduit entre la crête surplombant la RD 6113 et le projet, et les plantations d'alignement accompagnant l'accès en tranchée, habillent largement les façades des bâtiments.

Afin d'illustrer concrètement les effets de la règle proposée, il est utile de rappeler que la hauteur maximale des constructions est actuellement fixée à 15 m mesurés depuis le terrain naturel. Dans les secteurs où l'altimétrie du terrain est supérieure à environ 110 m NGF, l'application de cette règle peut déjà conduire à atteindre ou dépasser la cote de 125 m NGF.

La règle envisagée dans le cadre de la présente modification introduit une possibilité de majoration de la hauteur à 18 m, mais uniquement sous réserve que la cote du bâtiment n'excède pas 125 m NGF. Dans ces conditions, cette majoration ne peut s'appliquer que dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure ou proche de 110 m NGF.



Localisation des secteurs d'altimétrie basse (en rose)
susceptibles d'être concernés par l'application de la hauteur maximale majorée

La carte ci-dessus localise, au sein des îlots de construction de la ZAC, les secteurs dont l'altimétrie du terrain naturel est inférieure ou égale à 110 m NGF.

Cette représentation met en évidence que les parties susceptibles d'être réellement concernées par l'évolution de la règle de hauteur demeurent limitées et ponctuelles au sein du périmètre de la zone d'activités. En pratique, la possibilité d'appliquer la hauteur maximale portée à 18 m ne concerne que les altimétries les plus basses du site.

En conclusion

L'évolution de la règle de hauteur envisagée dans le présent exposé constitue une adaptation ponctuelle du règlement de la zone 1AUE du Plan Local d'Urbanisme, destinée à permettre une meilleure prise en compte des contraintes topographiques et fonctionnelles du site de Béragne.

Cette évolution ne remet pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne modifie pas les caractéristiques générales du secteur concerné. Elle s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

La majoration de la règle de hauteur proposée dans le cadre de la présente modification n'est pas de nature à générer d'impact significatif supplémentaire en matière de perceptions et de visibilités depuis le Canal du Midi.

Les ajustements apportés respectent en effet les cônes de vue et les séquences paysagères identifiés, tout en permettant une adaptation du projet aux contraintes topographiques et aux besoins d'implantation des activités logistiques.
Par ailleurs, l'application de prescriptions relatives au traitement architectural des constructions, au choix des matériaux et à la mise en œuvre d'un dispositif paysager cohérent contribuera à renforcer l'insertion du projet dans son environnement proche et lointain.
À mesure que les aménagements paysagers se développeront et que la végétation viendra structurer et filtrer les perspectives, la ZAC de Béragne s'intégrera progressivement dans le paysage environnant. À terme, elle constituera un élément discret du paysage, peu perceptible depuis les grands points de vue et notamment depuis les abords du Canal du Midi, garantissant ainsi la préservation de la qualité visuelle et patrimoniale du site.

2. Incidences de la modification sur les pièces du dossier de PLU

Les modifications apportées au PLU en vigueur concernent les pièces suivantes :

I.	**EXPOSE DES MOTIFS** Additif au rapport de présentation exposant la modification	Nouvelle pièce
IV.	**REGLEMENT** Zone 1AUE	Extrait modifié

Nota : l'ensemble des autres pièces du dossier de PLU demeure inchangé.

2.1 Les incidences sur le règlement écrit

La modification sur le règlement écrit a pour objectif d'intégrer une majoration encadrée de la hauteur dans le secteur 1AUE.

Les corrections apportées sont en **violine** dans le texte.

Seul l'article 1AUE 10 « hauteur maximale des constructions » est concerné par la présente modification.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Afin de permettre le développement des activités économiques au sein de la zone, la hauteur maximale des constructions est portée de 15 mètres à 18 mètres.
  Toutefois, pour maîtriser les effets de cette majoration sur l'insertion paysagère du projet, cette évolution est encadrée par l'introduction de conditions relatives aux terrassements et à la cote NGF maximale à ne pas dépasser.
  Cette évolution vise à adapter ponctuellement le règlement aux contraintes topographiques du site et aux caractéristiques des activités logistiques qui s'y développent, tout en maintenant un encadrement strict de la hauteur des constructions et de leur insertion paysagère

AVANT / APRES LA MODIFICATION
ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou haut de l'acrotère), ne peut excéder 15 m. Toutefois, une hauteur maximale de 18 m peut être admise en cas de nécessité de remblaiement du terrain naturel lié à l'aménagement de la parcelle, sous réserve que : - le remblai n'occupe pas plus de 50 % de la surface de la parcelle ; - la cote NGF du sommet du bâtiment demeure inférieure ou égale à 125 m ; - les terrassements réalisés soient strictement nécessaires à l'implantation du projet et à l'adaptation au terrain naturel. D'autres hauteurs peuvent être admises dans certains cas pour des installations et constructions spéciales, tels que les silos lorsque le process de l'activité impose des installations de hauteurs supérieures à cette limite. Dans ce cas, le projet devra justifier de la prise en compte de l'environnement direct et des vues paysagères proches et lointaines. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur. Les édicules techniques en toiture doivent être masqués par un bardage uniforme, et être en recul de 5 mètres par rapport à l'acrotère du dernier niveau. Ils doivent, tant que possible, être invisibles depuis l'espace public. Aucun appareil technique notamment de climatisation n'est admis en façade sur rue. Les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2 Les incidences sur l'environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « *font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés* ».

Depuis le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, les modalités d'évaluation environnementale applicables aux procédures d'évolution des PLU sont précisées à l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.104-12, 3° du Code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas.

Par avis conforme du 22 mai 2026, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré que le projet de modification du PLU de la commune de Trèbes ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. Cet avis est joint en annexe du présent exposé des motifs.

3. Conclusion et cohérence avec le PADD / SCOT

La présente modification n° 4 du PLU de Trèbes porte sur un ajustement technique de la règle de hauteur dans la zone 1AUE de la ZAC de Béragne, sans incidence sur le PADD communal ni sur le SCOT de Carcassonne Agglo.

Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD « Développement économique et attractivité » et du SCOT (OAP ZAE), en favorisant l'accueil d'activités logistiques stratégiques tout en respectant les enjeux paysagers du Canal du Midi (patrimoine UNESCO).

L'évolution proposée de la règle de hauteur, encadrée par une limitation en altitude NGF et par les prescriptions architecturales et paysagères applicables à la ZAC de Béragne, garantit la compatibilité du projet avec les sensibilités paysagères du secteur.

Cette mesure technique garantit l'équilibre entre développement économique local et préservation patrimoniale/environnementale du site de Béragne.

ANNEXE

Studio Méditerranéen d'Urbanisme

De: FROMONT Estelle - DDTM 11/SICAJ/UJC <estelle.fromont@aude.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 22 juillet 2026 15:59
À: urbanisme
Cc: CATIEAU Alexis - DDTM 11/SLAMT/UTO; 'Matthieu BLASCO'; s.medurba@orange.fr
Objet: Re: [INTERNET] RE: Procédure MS n° 4 PLU non conforme

Bonjour,

Pour répondre à vos interrogations:

- Concernant les Visas: il convient de supprimer:

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrainant la modification du Code de l'urbanisme à droit constant ;

VU le décret d'application n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;

VU le décret n°2016-1110 du 11 août 2016, relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016, portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme ;

Je vous précise, à titre d'information, que les visas concernant les différents Codes doivent figurer avant les Lois.

- Concernant l'appellation : dans la mesure où il y a déjà eu une M3 initiée par la commune vous pouvez intituler cette nouvelle procédure **Modification n°4.**
- Concernant l'avis MRAe: s'il n'y a pas de changement dans le contenu de la modification l'avis rendu par la MRAe du 22/05/26 est toujours applicable.

Par ailleurs, j'ai vu passer sur Actes une délibération concernant le PADD dans le cadre de la révision du PLU. Pouvez-vous me faire parvenir par retour de mail la délibération de prescription ainsi que son certificat d'affichage en mairie et l'insertion dans la presse de cette délibération si votre commune compte plus de 3500 habitants (R. 2131-1 du CGCT).

Restant disponible pour tout échange.

Bien cordialement;

Estelle FROMONT
Controle de légalité
SICAJ/UJC
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude

105 Boulevard Barbès 11838 CARCASSONNE CEDEX 9
Tel : 04 68 71 76 03
www.aude.gouv.fr

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme,
sur la modification simplifiée du PLU de la commune de Trèbes (11)

N°saisine : 015260/KK AC PLU
Avis émis le 22 mai 2026

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R104-33 à R104-37 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 20 décembre 2023, 29 août 2024, 25 novembre 2024, et 3 septembre 2025 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 25 août 2025, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n°015260/KK AC PLU ;**
- **modification simplifiée du PLU de la commune de Trèbes (11) ;**
- **déposée par la commune de Trèbes ;**
- **reçue le 31/03/2026 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1er

Le projet de **modification simplifiée du PLU de la commune de Trèbes**, objet de la demande n°**015260/KK AC PLU**, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le portail de l'autorité environnementale : https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Stéphane Pelat conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Département de l'Aude

Commune de Trèbes

P

L

U

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM du 25 juillet 2008

1ère modification approuvée par DCM du 29 novembre 2011

2ème modification approuvée par DCM du 11 décembre 2014

1ère modification simplifiée approuvée par DCM du 20 décembre 2018

2ère modification simplifiée approuvée par DCM du 23 mai 2019

3ème modification simplifiée approuvée par DCM du 16 juin 2021

3ème modification approuvée par DCM du 20 juin 2023

4ème modification

IV. REGLEMENT

Extrait zone 1AUE



SMU

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 autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. 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 acoustique 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 sauf pour les équipements publics ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations destinées à l'industrie qui seraient nuisantes ou polluantes autres que celles autorisées à l'article 1AUE-2 suivant ;
- 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 à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les terrains permanents de camping et de caravaning (R421-19c) ;
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (R111-34) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les casses automobiles ;
- Les installations éoliennes, autres que celles autorisées à l'article 1AUE-2 suivant ;
- Les constructions et installations destinées à la restauration autres que celles autorisées à l'article 1AUE-2 suivant ;
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, et au cinéma.

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

- Une surface de vente est admise pour les activités destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition d'être associée à une activité de production et d'être inférieure à 150 m² ;
- Les activités destinées à la restauration sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la construction principale et que leur surface de plancher totale soit inférieure à 50% de la surface de plancher de la construction principale, afin qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les installations de production d'énergies renouvelables, à condition qu'elles aient démontré leur parfaite intégration paysagère, notamment au regard des vues lointaines depuis le Canal du Midi;
- Les installations industrielles classées ICPE qu'à condition que soient mise en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

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.

- **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 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **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 obligatoirement 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**

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux. Le branchement en attente est dimensionné pour recevoir un débit équivalent à une imperméabilisation de 80% du terrain. Au- delà de cette valeur, un dispositif de stockage-régulation des eaux pluviales devra être prévu. Pour les opérations d'aménagement, les excès de ruissellement doivent être pris en compte à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

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 (techniques alternatives favorisées), sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Les rejets d'eau insalubre sont strictement interdits.

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.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet, situé en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, générant une imperméabilisation sur plus de 300 m ² de réaliser des installations de stockage, de récupération et d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter la saturation de la nappe d'une part et des réseaux d'autre part. La gestion des eaux pluviales devra tenir compte des préconisations de la MISE (Mission Interministérielle des Services de l'Eau) et notamment d'intégrer au mieux les ouvrages hydrauliques dans leur environnement.

- **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 et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

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

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En

cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

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

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public (liste non exhaustive), seront étudiés au cas par cas lors de l'instruction des permis de construire conformément aux prescriptions du SDIS en vigueur et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus définies. Ces besoins supplémentaires seront à charge de chaque pétitionnaire.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES À USAGE COLLECTIF EXISTANTES, MODIFIÉES 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 (correspondant à la réglementation en vigueur le long de la RD 6113);
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises. Les zones de stockage et d'exposition sont interdites dans cette bande de recul.

Seuls les dispositifs d'accès comprenant le local OM sont possibles à l'alignement.

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 4 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 1AUE 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 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle intéressée par le projet de construction.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou haut de l'acrotère), ne peut excéder 15 m. Toutefois, une hauteur maximale de 18 m peut être admise en cas de nécessité de remblaiement du terrain naturel lié à l'aménagement de la parcelle, sous réserve que :

- le remblai n'occupe pas plus de 50 % de la surface de la parcelle ;
- la cote NGF du sommet du bâtiment demeure inférieure ou égale à 125 m ;
- les terrassements réalisés soient strictement nécessaires à l'implantation du projet et à l'adaptation au terrain naturel.

D'autres hauteurs peuvent être admises dans certains cas pour des installations et constructions spéciales, tels que les silos lorsque le process de l'activité impose des installations de hauteurs supérieures à cette limite. Dans ce cas, le projet devra justifier de la prise en compte de l'environnement direct et des vues paysagères proches et lointaines.

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

Les édicules techniques en toiture doivent être masqués par un bardage uniforme, et être en recul de 5 mètres par rapport à l'acrotère du dernier niveau. Ils doivent, tant que possible, être invisibles depuis l'espace public.

Aucun appareil technique notamment de climatisation n'est admis en façade sur rue.

Les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Principes généraux**

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 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**

Plan de masse :

La conception du projet doit composer à la fois l'implantation et la volumétrie du bâti, mais aussi l'ensemble des aménagements extérieurs tels que stationnement, livraison et manœuvres, cour de service, stockage de matériaux et de déchets, ainsi que les massifs plantés. Toute cour de service et aire de stockage ou d'exposition doit être étanche à la vue depuis les voiries et espaces publics.

Dans la zone de recul non aedificandi de la réglementation en vigueur le long de la RD6113, l'implantation d'espaces techniques (dépôts, stockage et cours de services) est possible à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 2,00 mètres pour ne pas nuire à la qualité paysagère du site.

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.

Pour les constructions en limite séparative, les toits en pente devront être perpendiculaires à cette limite.

Les acrotères des constructions à toits terrasses devront prévoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

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

- ***Matériaux***

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 imitations de matériaux sont interdites. Les enduits seront soit grattés fins soit talochés. Le blanc est interdit. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats pour une meilleure insertion dans le paysage en vues lointaines.

Les teintes de matériaux doivent être dans les tons de gris colorés à bruns chauds, moyen sombres. Quelques accents colorés sont autorisés à l'exception des façades Nord, en raison des co-visibilités avec le Canal du Midi.

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.

Menuiserie : les menuiseries de couleur blanche sont interdites.

- ***Clôtures***

Toutes les formes de clôtures ,en dehors des haies, d'une hauteur supérieure à 1,80 m 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).

Les clôtures doivent être constituées :

- En bordure de la RD6113 : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris vert foncé RAL 6005 et de 1,80 m de haut maximum, doublées d'une haie vive occultante d'essences variées.

- En bordure des autres voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris vert foncé RAL 6005 et de 1,80 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées occultante. Seul le mur du dispositif d'accès est maçonné de toute hauteur sur 1,80 m ;

- Sur les limites des propriétés riveraines : les clôtures en grillage rigide à maille verticale RAL 6005, d'une hauteur maximale de 1,80 m, peuvent être admises sur ces limites. Le tout peut être doublé de haie vive de 2,00 mètres de hauteur maximum ;

- D'autres types de clôtures, éventuellement plus hautes, peuvent être envisagés exceptionnellement pour répondre à une obligation liée à l'activité sur la parcelle (gardiennage, sécurité).

Les ouvrages de soutènement seront possibles que s'ils sont absolument nécessaires pour la stabilité du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement sur la parcelle et s'ils n'excèderont pas 1,80 m de hauteur sauf si impossibilité technique. Exceptionnellement des hauteurs plus importantes pourront être acceptées pour les fonds de parcelle, non visibles depuis l'espace public, à condition de prévoir des dispositifs permettant une bonne insertion dans le paysage. Les ouvrages de soutènement seront enduits talochés ou grattés fin, dans la même teinte que le dispositif d'entrée.

- **Dispositifs d'entrée :**

- Les murs du dispositif d'entrée doivent être maçonnés de toute hauteur sur 1,80 mètre et recouverts d'enduit gratté fin ou taloché de teinte T184 ou T177 ou G84 de chez Parexlanko ou similaire.

- Le portail d'accès doit être coulissant, positionné à 5,00 mètres minimum à partir de la limite de la chaussée et son ouverture ne doit pas être supérieure à 6,00 mètres (sauf justification particulière). Le portail doit être constitué d'un barreaudage vertical toute hauteur de couleur RAL 7006. Les portes situées sur la clôture (abri conteneurs à déchets, portail piétons etc.) doivent être également de couleur RAL 7006.

- La signalétique doit s'inscrire dans le dispositif d'entrée et ne concerne que le nom et le logo de la société.

- L'ensemble des coffrets concessionnaires, les boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue et enseignes sera obligatoirement installé sur un seul muret du dispositif d'entrée. Les coffrets techniques doivent être habillés d'une porte technique de couleur RAL 7006 dont l'accès sera possible aux services concessionnaires depuis l'espace public. La boîte aux lettres sera de forme carrée et à encastrer, de couleur RAL 7006.

- ***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

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 25m², 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 :

- Constructions destinées à de l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SP
- Constructions destinées à de l'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 160 m² de SP
- Constructions destinées à des bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SP.
- Constructions destinées à de l'artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SP.
- Constructions destinées à de la restauration : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SP.
- Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de la construction.
- Constructions destinées au commerce de gros : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SP.
- Constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SP.

Le nombre de places de stationnement poids lourds devra être déterminé en adéquation avec l'activité implantée sur le terrain.

Il est imposé la réalisation d'un espace réservé au stationnement des vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SP de construction.

Les aires de stationnement pourront être protégées par des ombrières, à condition que celles-ci soient dotées de panneaux solaires.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Espaces libres**

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

Les espaces libres correspondent aux espaces verts, aux circulations piétonnes, aux aires de stationnement et aux chemins de service pour les véhicules de sécurité, à condition d'être traités en matériaux perméables.

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre qui sera végétalisée (arbres, arbustes, enherbement). Les espaces libres situés dans la zone non aedificandi de la réglementation en vigueur en bordure de la RD6113 doivent être traités avec un soin particulier.

Les aires de stationnement perméables représenteront au maximum 40 % des espaces libres.

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 plantées, 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. Si impossibilité due à un système d'énergie renouvelable mis en place sur ces aires, la répartition des arbres de haute tige se fera alors librement.

Les plantations doivent respecter les prescriptions mentionnées ci-après :

- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront constituées de plusieurs essences adaptées aux conditions locales, en privilégiant les essences endémiques ou acclimatées à la région. Un arrosage suffisamment régulier et abondant pour assurer le bon enracinement des végétaux devra être réalisé durant, au minimum, les trois années suivant leur plantation.

- La plantation d'arbres de haut jet de la famille des Conifères (pins, cyprès, cèdres, etc...) en bordure de domaine public est interdite à moins de 5,00 mètres de la limite du domaine public au regard des désordres apparents dans le temps sur ouvrage domaine public.

- La plantation d'arbres ou d'arbustes en partie privative est interdite à moins de 0,50m de la limite du domaine public.

- La plantation d'arbres ou d'arbustes dont le développement dépasse deux mètres au-dessus du sol est interdite à moins de 2,00 m de la limite du domaine public.

Cette distance doit être mesurée entre la limite de l'emprise et l'axe de l'arbre pris à 1,00 mètre au-dessus du niveau de l'accotement ou du trottoir. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce adaptée aux conditions locales pourront être plantés en espaliers sous condition de distance lorsqu'ils seront situés contre un mur de clôture et à l'intérieur des emprises privées.

Des haies vives doivent être créées pour permettre de mieux intégrer dans le paysage les dépôts et installations visibles depuis les espaces publics. Ces haies seront obligatoirement constituées d'un mélange de plusieurs essences d'arbustes, plantées dans de la terre végétale, dans une emprise de largeur minimum de pleine terre, en privilégiant celles adaptées aux conditions locales.

Les talus nécessaires à la gestion de la topographie doivent être végétalisés avec une superposition de plantations arbustives et de hautes tiges, et un panachage de caducs et de persistants.

Dans la bande de recul non aedificandi de la réglementation en vigueur le long de la RD6113, une haie vive occultante d'essences variées devra être plantée. Les végétaux seront plantés en mélanges aléatoires combinant au moins 40% de sujets à grand développement (10 mètres et plus) parmi les essences arbustives. Les essences à feuillage caduc ne doivent pas représenter plus d'un tiers des plantations.