

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

Arrêté le

Enquête publique

Approuvé le



3.1 REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES1

1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	2
2	ADAPTATIONS MINEURES	2
3	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL	2
4	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
5	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	3
6	PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	4
7	EMPLACEMENTS RESERVES.....	4
8	IDENTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES, DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER.....	4
9	ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....	5
10	RESTAURATION D'UN BATIMENT	5
11	RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS	5
12	CLOTURES	6
13	PERMIS DE DEMOLIR.....	6
14	ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	6
15	PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT	6
16	PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES.....	6
17	RAPPEL : AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS.....	6
18	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE REcul OU DE RETRAIT.....	7
19	CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ.....	7
20	AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	7
21	DROIT DE PREEMPTION URBAIN	8

LEXIQUE9

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES15

ZONE U.....16

1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	16
1.1	<i>Destinations et sous destinations interdites</i>	16
1.2	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	16
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	17
2.1	<i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	17
2.2	<i>Aspect extérieur des constructions</i>	19
2.3	<i>aménagement des abords, Traitement environnemental et paysager</i>	22
3	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	23
3.1	<i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	23
3.2	<i>desserte par les réseaux.....</i>	24

ZONE UX.....25

1	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	25
1.1	<i>Destinations et sous destinations interdites</i>	25
1.2	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	25
2	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	27
2.1	<i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	27
2.2	<i>Aspect extérieur des constructions</i>	28
2.3	<i>aménagement des abords, Traitement environnemental et paysager</i>	29
3	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	30
3.1	<i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	30
3.2	<i>desserte par les réseaux.....</i>	30

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER33

ZONE AU34

- 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 34
 - 1.1 *Destinations et sous destinations interdites* 34
 - 1.2 *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* 34
- 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 35
 - 2.1 *Volumétrie et implantation des constructions* 35
 - 2.2 *Aspect extérieur des constructions* 36
 - 2.3 *aménagement des abords, Traitement environnemental et paysager* 37
- 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX 38
 - 3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées* 38
 - 3.2 *desserte par les réseaux*..... 38

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE41

ZONE A42

- 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 42
 - 1.1 *Destinations et sous destinations interdites* 42
 - 1.2 *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* 42
- 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 44
 - 2.1 *Volumétrie et implantation des constructions* 44
 - 2.2 *Aspect extérieur des constructions* 45
 - 2.3 *aménagement des abords, Traitement environnemental et paysager* 46
- 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX 47
 - 3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées* 47
 - 3.2 *desserte par les réseaux*..... 47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE48

ZONE N.....49

- 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 49
 - 1.1 *Destinations et sous destinations interdites* 49
 - 1.2 *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* 49
- 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 51
 - 2.1 *Volumétrie et implantation des constructions* 51
 - 2.2 *Aspect extérieur des constructions* 52
 - 2.3 *aménagement des abords, Traitement environnemental et paysager* 53
- 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX 53
 - 3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées* 53
 - 3.2 *desserte par les réseaux*..... 53

DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

2 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

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

Demeurent notamment applicables :

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

4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Dispositions générales

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

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

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

- **Les bâtiments** admis à changer de destination (article L.151-11-2° du code de l'urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Un **sur-zonage TVB** qui permet d'identifier des éléments naturels à protéger en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue

repérée sur le territoire communal, soumis à certaines prescriptions réglementaires spécifiques.

5 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dispositions générales

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. (le garage d'une habitation reste un local à destination d'habitation)

Rappel : Pour les zones de type U et AU, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières aux articles A1 et A2, sont autorisées de fait.

6 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- Risque inondation :

Le PPRi « Bassin versant de la moyenne vallée de l'Aude » a été approuvé le 24 décembre 2013. Ce document constitue une servitude d'utilité publique. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Risque sécheresse :

Le PPRn « Mouvement de terrain – tassements différentiels » a été prescrit le 15 novembre 2004. Ce document constituera une servitude d'utilité publique à son approbation. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera alors soumise au respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.

- Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

7 EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone à laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité :

Ces terrains ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

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

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

Les espaces boisés classés (EBC)

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

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

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

Dispositions générales

Les éléments de paysage à protéger

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

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

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

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

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

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

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

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

9 ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

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

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

10 RESTAURATION D'UN BATIMENT

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

11 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel

Dispositions générales

des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

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

12 CLOTURES

Excepté dans la zone agricole ou forestière du PLU, les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

13 PERMIS DE DEMOLIR

les démolitions sont soumises à permis de démolir.

14 ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

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

15 PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT

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

16 PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

17 RAPPEL : AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

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

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

18 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE REcul OU DE RETRAIT

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

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

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

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

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

Ces dispositions s'appliquent aussi aux retraits maxima, le recul maximal d'implantation se calculant à partir de la façade la plus proche à l'exclusion des éléments évoqués ci-dessus.

19 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune est concernée par le risque TMD par canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, de catégorie B.

En application de la circulaire ministérielle BSEI n°06-254 du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations, il est rappelé qu'il ne peut être implanté :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine ou zone des premiers effets létaux (PEL) : aucun nouvel établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (ERP), ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base.
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine ou zone des effets létaux significatifs (ELS) : aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance de la zone des dangers très graves pour la vie humaine ou zone des effets létaux significatifs, le seuil suivant doit être respecté :

- canalisations de catégorie B : densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes.

Il est rappelé qu'avant réalisation de tout travail, une déclaration doit être faite au service gestionnaire de la canalisation, dans le périmètre d'effet irréversible et à moins de 100 mètres de la canalisation.

20 AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dispositions générales

- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

21 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune exerce un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U, AU et UX, à l'exception de la zone UXb, dont la compétence appartient à la Communauté d'agglomération.

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable.

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

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

Alignement : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées.

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

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

Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

Annexe d'habitation : C'est une construction implantée sur la même propriété qu'une construction à usage d'habitation, non accolée à cette dernière (mais en lien avec celle-ci, donc suffisamment proche) n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels ... lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

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

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

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

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

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines.

Coefficient de biotope par surface : Le CBS est un coefficient qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le CBS correspond au rapport entre les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et la surface totale d'une parcelle ou d'une unité foncière.

Selon leur nature, les surfaces éco-aménageables seront pondérées par les coefficients suivants (un espace vert en pleine terre ayant un coefficient de pondération de 1) :

- 0,7 : Toiture végétalisée / Espaces verts sur dalle (épaisseur de terre d'au moins 80 cm,...).
- 0,5 : Verdissement vertical / Surfaces semi-ouvertes (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage en bois, pierre de treillis de pelouse,...).
- 0,3 : surfaces semi-perméables (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable,...).
- 0 : Surfaces imperméables (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).

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

Lexique

Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue (articles L.151-27 et L.151-28). La destination et sous-destination des locaux accessoires suit celle des locaux principaux (article L.151-29).

Le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas, à lui seul, soumis à autorisation d'urbanisme.

Le changement de destination sans travaux est soumis à déclaration préalable. Le changement de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades est soumis à permis de construire.

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

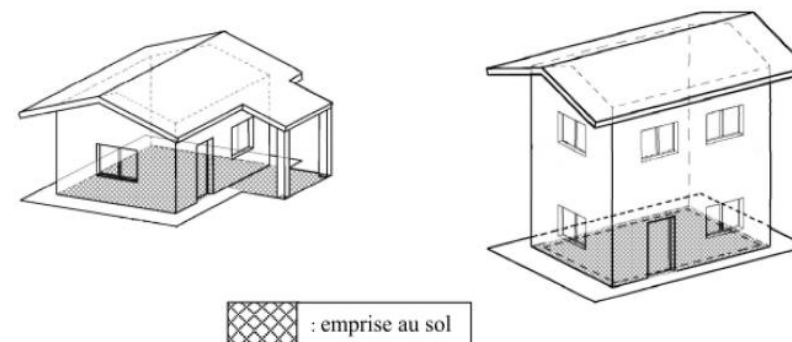
Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

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

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;

- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



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

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

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

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

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

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

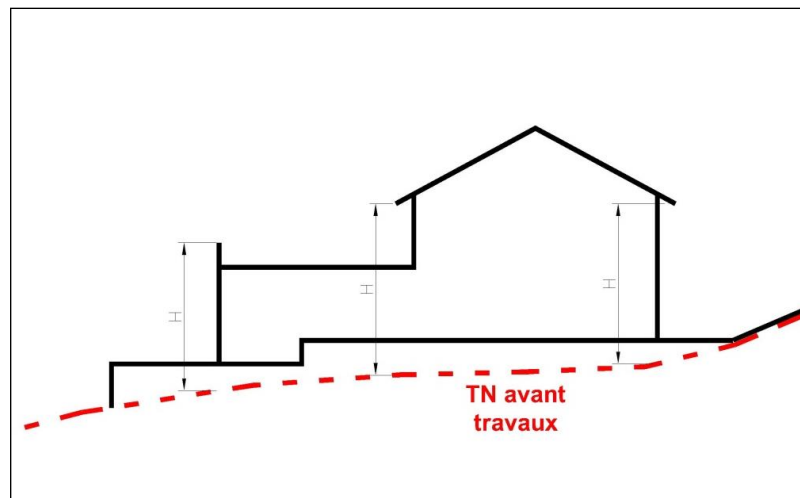
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

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

Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Extension : Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation, sans création de nouveaux logements.

Hauteur d'une construction :



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

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

Implantation des constructions (calcul des distances) : la distance d'une construction par rapport à une limite (limite séparative ou limite d'emprise), est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite.

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

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

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

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

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

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire

Lexique

départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

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

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

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

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

Surface de plancher : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

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

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

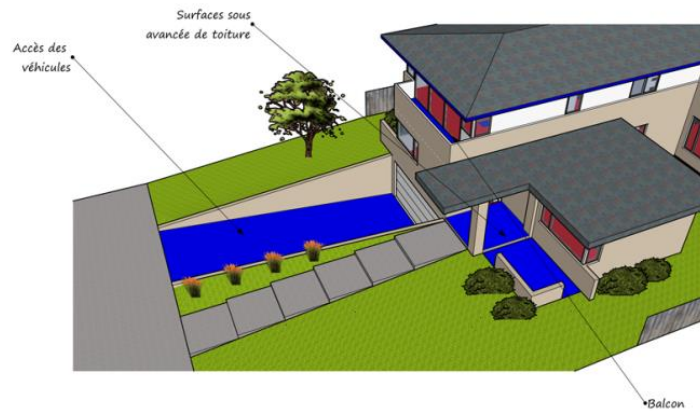
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Lexique

Document extrait du site : www.urbinfos.com



Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

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

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

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE U

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans les zones UA, UB, UC et UD, sont interdites les constructions nouvelles aux destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie, entrepôt
- Les constructions à destination artisanale, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans les zones UA, UB, UC et UD :

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou de nuisance incompatible avec la vie courante des habitants et les milieux environnants.

1.2.2 Conditions particulières relatives à la mixité sociale, à la diversité de l'habitat et du logement

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

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition de répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Dans les zones UA, UB, UC et UD, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites

- Risques naturels et technologiques

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

Risque inondation :

Le PPRI « Bassin versant de la moyenne vallée de l'Aude » a été approuvé le 24 décembre 2013. Ce document constitue une servitude d'utilité publique. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La zone U est principalement concernée par les secteurs Ri1 et Ri2, pour lesquels sont notamment interdites toutes nouvelles constructions, occupations et aménagements, susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque, et notamment :

Dans le secteur Ri1, les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans les dents creuses. (1 parcelle concernée en UD)

Dans le secteur Ri2, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau de plancher soit situé au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux connues, et 70 cm au-dessus du terrain naturel. (zones concernées : UB et UD, à l'est de la circulade, ainsi que quelques parcelles en zone UD à l'entrée ouest du village)

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

- Bruit des infrastructures

Dans les zones UC et UD, dans la bande de bruit de 100 m comptée de part et d'autre de la chaussée de la RD 6113 (classée en catégorie 3), les constructions d'habitation, d'hébergement hôtelier, les établissements d'enseignement, de santé, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 25 avril 2003.

1.2.4 Autres occupations du sol interdites en zone U

- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
- Le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs

1.2.5 Autres limitations dans les secteurs paysagers à protéger

Dans les secteurs identifiés comme éléments paysagers à protéger (parc des Figüeres, parc de l'IME de Notre-Dame-de-Lière, secteur potager chemin du Marin, cordon boisé en bordure de voie ferrée), seules seront autorisées les constructions d'intérêt général, les constructions légères, abris de jardins, annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, compatibles avec le caractère naturel ou paysager du secteur.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

Les piscines devront être implantées à au moins 1 mètre de l'alignement.

↻ Zone UA

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- À l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique générale
- En recul d'au moins 3 m des emprises publiques telles que jardins, voie piétonnière

Exceptionnellement, d'autres implantations sont autorisées :

- A l'alignement de la construction voisine, si cette dernière est implantée en recul de l'emprise publique ou de la voie, et à condition que ce recul ne compromette pas l'harmonie de la forme urbaine
- En cas d'extension d'une construction existante implantée en recul de l'emprise publique ou de la voie, l'extension pourra être réalisée dans le même alignement ou à l'arrière de la construction existante.

↻ Zone UB

Les constructions nouvelles devront être implantées

- A l'alignement des emprises publiques et des voies, ou à l'alignement de la construction voisine la plus proche
- En recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie ferrée

Zone U

En cas d'extension d'une construction existante implantée en recul de l'emprise publique ou de la voie, l'extension pourra être réalisée dans le même alignement ou à l'arrière de la construction existante.

➤ Zone UC

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie ou de la construction voisine la plus proche (comme par exemple Avenue du Languedoc)
- Soit en recul de l'alignement d'au moins 3 m (comme par exemple dans la partie nord de l'Avenue des Anciens Combattants)

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie ferrée.

➤ Zone UD

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- En recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie ferrée
- En recul d'au moins 3 m de l'alignement des emprises publiques et des voies

L'implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques et des voies est autorisée :

- En cas de construction existante voisine implantée à l'alignement,
- En cas d'extension d'une construction existante implantée à l'alignement
- Ou dans l'objectif de valoriser la composition urbaine dans une opération d'ensemble

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

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

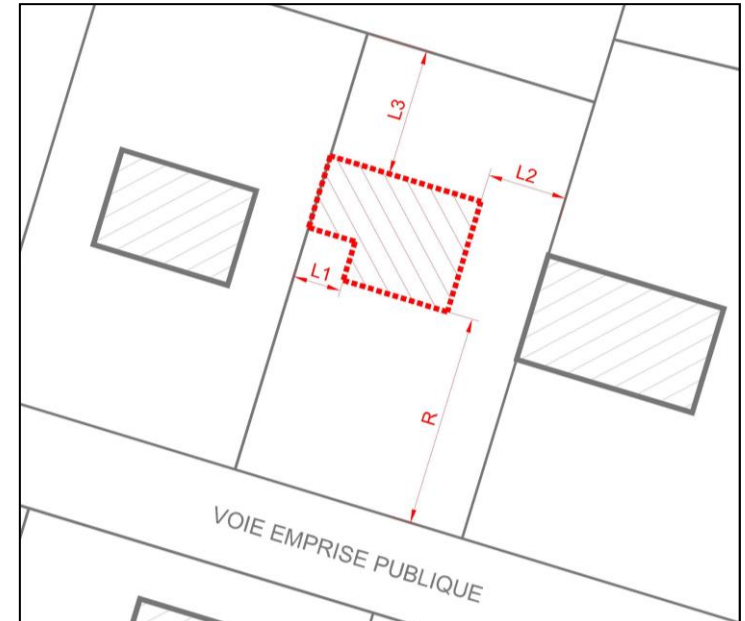


Schéma illustrant une implantation contre 1 limite séparative. Les distances **L** indiquent les retraits par rapport aux limites séparatives. La distance **R** indique le recul par rapport à la voie.

➤ Zones UA, UB

Les constructions nouvelles devront être implantées contre au moins une limite séparative latérale.

En cas d'implantation en retrait d'une limite, la construction sera implantée à une distance de ladite limite supérieure à 2m en cas de façade sans baie, et supérieure à 4 m en cas de façade avec baie.

Sur un bâtiment existant, la création d'une baie n'est autorisée que sur une façade implantée à plus de 4 m de la limite séparative.

➤ Zones UC, UD

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparative

Zone U

- Soit à une distance de ladite limite supérieure à 2m en cas de façade sans baie, et supérieure à 4 m en cas de façade avec baie.

Sur un bâtiment existant, la création d'une baie n'est autorisée que sur une façade implantée à plus de 4 m de la limite séparative.

2.1.3 Emprise au sol des constructions

➤ Zones UC, UD

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne devra pas dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Sur tout terrain compris partiellement ou en totalité dans la zone Ri1 du PPRI, les extensions autorisées ne pourront augmenter l'emprise au sol des constructions existantes qu'une seule fois¹ :

- dans la limite de 20 m² supplémentaires pour les constructions à usage d'habitation,
- ou dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.

➤ Autres zones

Non réglementé

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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

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

¹ Pour plus de précisions, voir le règlement du PPRI

➤ Zones UA, UB

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

➤ Zone UC

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, pour les terrains riverains de l'avenue du Languedoc, l'avenue des Anciens Combattants, et la rue du Collège
- 6 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, pour le reste de la zone

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

➤ Zone UD

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 Dispositions générales

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 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

- **Matériaux**

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- **Toiture**

Les installations techniques situées en toiture (souches, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- **Façades**

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

- **Performances énergétiques, énergies renouvelables**

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

2.2.2 Constructions existantes

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

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

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade. L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. Dans le cas de bâtiments à ordonnancement régulier, les ouvertures seront axées par rapport aux autres baies composant la façade.

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites. Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin, dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits traditionnels.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, et notamment dans l'ensemble des zones UA et UB, les travaux

de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent prendre en compte les éléments de composition dominants, les lignes de modénature, la qualité des matériaux, et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et les travées qui ordonnent les percements, la composition des menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation :

- Les maçonneries anciennes en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles. Les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) sera maintenu en place et restauré. Seules pourront être déposées après autorisation les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.
- Les couvertures seront restaurées à l'identique, réalisées en tuiles canal posées à courant et à couvert. Les génoises seront conservées et restaurées.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales. Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, et celles qui le sont, seront si possible restituées ou affouillées à mi-tableau.

2.2.3 Constructions nouvelles

Les choix d'implantation des constructions doivent être faits en harmonie avec le bâti environnant, et notamment privilégier l'orientation dominante des façades principales voisines.

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, comme dans la circulade (zone UA) et les premiers faubourgs du XIX^{ème} et XX^{ème} siècles (zones UB et UC), la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions devront préserver la continuité architecturale et urbaine. Les constructions nouvelles devront s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment :

- la composition des façades limitrophes,
- les rythmes horizontaux (corniches, bandeaux...)
- la volumétrie des toitures.

• Façades

Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin, dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

• Toitures et couvertures

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

Dans les zones UA et UB, les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30%. Elles seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillie ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Dans les zones UC et UD, les couvertures d'aspect traditionnel seront en tuile canal ou similaire de teinte rosée, vieillie, ou en tuiles de récupération. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les couvertures des constructions de style contemporain pourront être réalisées en toiture terrasse ou en toiture métallique à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage urbain.

• Clôtures en limite de voies et d'espaces publics

Dans les zones UA et UB, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres :

- Dans la zone UA, ces clôtures seront réalisées en maçonneries de pierre appareillées ou de blocage.
- Dans la zone UB, ces clôtures seront en maçonneries de pierre appareillées ou de blocage ou en maçonnerie enduite. Dans ce cas,

Zone U

elles seront enduites sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les zones UC et UD, les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,60 m :

- Elles seront soit en maçonneries de pierre appareillées ou de blocage, soit en maçonnerie ordinaire enduite.
 - Elles pourront aussi être constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 m, surmontés d'un dispositif à claire-voie : bois, grilles en ferronnerie très simples, ou grillage.
- Clôtures en limites séparatives

En limites séparatives les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive, et leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m. Les parties éventuellement réalisées en maçonnerie seront enduites sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes

En limite extérieure de la zone UD à Roque Del Dié (Lotissement des Jardins d'Alaric) , les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,60 m . Elles seront constituées :

- Soit par une haie vive, doublée ou non intérieurement par un grillage à claire-voie
- Soit en maçonneries de pierre de blocage, ou en maçonnerie ordinaire enduite ton pierre.

- Performances énergétiques

Dans la zone UD, les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées pour optimiser l'apport solaire ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;

- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

2.3.1 Espaces affectés au stationnement et aux voiries

➔ Zones UA et UB

Non règlementé.

➔ Zones UC et UD

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants et pour les locaux à usage commercial, artisanal ou de service de moins de 20 m² de SHON, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble : il sera exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés. La place supplémentaire sera aménagée en bordure des voies de desserte internes à l'opération.

Pour les activités,

- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée

Zone U

- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors œuvre nette créée.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément au code de l'urbanisme.

2.3.2 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences locales.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de végétation identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus. En cas d'impossibilité d'ordre fonctionnel ou technique, ils seront remplacés par des plantations équivalentes (quantité et qualité).

- Continuités écologiques

Sur les terrains riverains du ruisseau de Font de Roques, les clôtures devront être perméables à la faune, sans soubassement affleurant : haies végétales d'essences locales, grillages à large maille.

- Pleine terre

Sur tout terrain situé en partie ou en totalité en zone inondable, il sera maintenu une surface en pleine terre au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

2.3.3 Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les appareils de climatisation devront être installés de façon à générer le moins de nuisances visuelles et sonores par rapport aux constructions environnantes. Dans les zones UA, UB et UC, ils seront positionnés de façon à ne pas être apparents depuis l'espace public.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès et voirie

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

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

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

3.2.1 Eau potable

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

3.2.2 Assainissement

- Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou à la limitation des débits évacués (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante ...)

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

3.2.3 Electricité et télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ZONE UX

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

1.1.1 Sont interdites les constructions nouvelles et changements de destination vers les destinations et sous-destinations suivantes :

↻ Dans l'ensemble de la zone UX, tous secteurs confondus :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les constructions industrielles destinées à l'activité extractive, l'ouverture et l'exploitation de carrières

1.1.2 Complémentairement aux destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble de la zone UX, sont également interdites :

↻ Dans la zone UXa

- Activités de service avec accueil de clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

↻ Dans les zones UXb1, UXb2, UXc

- Entrepôts

↻ Dans la zone UXb2

- Les constructions à usage industriel, soumises ou non au régime des installations classées

↻ Dans la zone UXg

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des locaux techniques et industriels des équipements d'intérêt collectif et des services publics, et des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'unité de compression de gaz.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

↻ Dans les zones UXa et UXb1

Les constructions industrielles destinées aux activités de production ou de construction sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vie urbaine.

↻ Dans la zone UXc

Les constructions et installations suivantes sont autorisées dans le cadre de l'activité autoroutière :

- Les constructions et installations, y compris installations classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2x3 voies de l'A61, et les aménagements qui y sont liés
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement et à l'approvisionnement de l'aire des Corbières
- Les constructions destinées à la restauration, l'artisanat et le commerce de détail

1.2.2 Conditions particulières relatives à la mixité de fonctions

Les extensions et les annexes des constructions existantes à destination d'habitat sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, et sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 130 m².

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

- Risques naturels et technologiques

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

Risque inondation :

Le PPRI « Bassin versant de la moyenne vallée de l'Aude » constitue une servitude d'utilité publique. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation².

² Les prescriptions mentionnées au présent article ne sont pas exhaustives. Il est donc nécessaire de se reporter intégralement au règlement du PPRI qui détaille pour chaque destination les prescriptions

La zone **UXa** de la coopérative agricole est dans sa majeure partie classée en Ri4, potentiellement inondable : les constructions nouvelles et les extensions devront notamment être réalisées sur vide sanitaire de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0,60 m au-dessus du terrain naturel pour les bâtiments de plus de 50 m², ou 0,20 m pour les bâtiments de moins de 50 m²

Les zones **UXb1 et UXb2** sont dans leur majeure partie classées en Ri2 (aléa modéré) : les constructions nouvelles à destination commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire seront notamment autorisées sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de +0,70 m au-dessus du terrain naturel.

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

- Bruit des infrastructures

Dans la bande de bruit de 100 m comptée de part et d'autre de la chaussée de la RD 6113 (classée en catégorie 3), les constructions éventuellement autorisées d'hébergement hôtelier doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 25 avril 2003.

1.2.4 Autres occupations du sol interdites

- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
- Le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs

applicables à l'ensemble des constructions autorisées : constructions nouvelles, extensions et autres travaux sur l'existant.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

↻ Zone UXa

Les constructions nouvelles devront être implantées

- à au moins 9 m en recul de l'alignement de la D 6113
- à au moins 5 m en recul de l'alignement des autres voies et autres emprises publiques

↻ Zone UXb1

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront être implantées

- à au moins 5 m en recul de l'alignement des voies et autres emprises publiques

↻ Zone UXb2

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions nouvelles devront être implantées

- à au moins 25 m en recul de l'alignement de la D 6113
- à au moins 5 m en recul de l'alignement des autres voies et autres emprises publiques

↻ Zone UXc

Non réglementé

↻ Zone UXg

Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 35 m en recul de l'alignement de la D 6113

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

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

↻ Zones UXa, UXb1

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparative, à l'exception des limites séparatives externes de la zone,
- Soit en retrait de la limite de telle manière que, en tout point de la construction, la distance comptée horizontalement entre la construction et le point de la limite le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

↻ Zone UXb2

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- En retrait de la limite de telle manière que, en tout point de la construction, la distance comptée horizontalement entre la construction et le point de la limite le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

↻ Zones UXc, UXg

Non réglementé

2.1.3 Emprise au sol des constructions

➤ Zones UXa, UXb1, UXb2

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, à l'exception des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

➤ Zones UXc, UXg

Non réglementé

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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

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

➤ Zone UXa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Les éléments totémiques et autres structures techniques pourront être édifiés jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres

➤ Zones UXb1, UXb2, UXc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Les éléments totémiques et autres structures techniques pourront être édifiés jusqu'à une hauteur maximale de 15 mètres

➤ Zone UXg

Non réglementé

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 Dispositions générales

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 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale. L'architecture doit être résolument simple, contemporaine, tout pastiche de style régional est à proscrire.

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

- Les branchements et raccordements doivent être enterrés.
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures.
- La mise en œuvre des dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage doit être intégrée à la composition architecturale des bâtiments.

2.2.2 Dispositions particulières

- Matériaux et mise en œuvre

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Seules les maçonneries de pierre de taille ou de blocage pourront rester apparentes.

Les façades implantées contre une limite séparative doivent être traitées avec soin, et recevoir un parement fini (enduit, bardage ...) au même titre que les autres façades.

Les façades en maçonnerie ordinaire (briques, parpaings) recevront un enduit taloché ou gratté fin, conformément aux teintes et à la granulométrie des enduits sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

Les façades pourront également être revêtues d'un bardage en bois ou en métal, conformément aux teintes et à l'aspect des bardages sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

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

- Toitures et couvertures

Les couvertures seront réalisées en toitures terrasses ou à faibles pentes comprises entre 5 et 15%.

Les installations techniques situées en toiture (souches, conduits et gaines de ventilation...) devront être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Les toitures métalliques seront réalisées conformément aux teintes et à l'aspect des revêtements sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

L'agencement des toitures respectera autant que possible une orientation commune pour ménager une perception d'ensemble cohérente.

- Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.

Le long des voies et espaces publics, elles seront constituées d'un grillage en panneaux rigides, couleur gris, doublé ou non d'une haie, sans soubassement apparent. Au niveau des entrées ou en encadrement de portail, la clôture pourra être constituée d'un mur plein ne dépassant pas 2 m de hauteur, au parement soigné : soit enduit de teinte blanc cassé ou gris clair, soit en parement de pierres, soit en béton architectural (béton banché, coffré, ou préfabriqué)

En limites séparatives les clôtures seront constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une végétation arbustive d'essences régionales variées.

- Performances énergétiques, énergies renouvelables

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture des constructions.

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

2.3.1 Espaces affectés au stationnement et aux voiries

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Les besoins en stationnement seront adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Commerce de détail : au moins 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à la vente
- Bureaux et services courants : au moins 1 place de stationnement pour 2 emplois + 1 place par tranche ouverte de 100 m² de surface de plancher
- Hôtels : au moins 1 place par chambre.
- Restaurants : au moins 1 place de stationnement par tranche ouverte de 5 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

2.3.2 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences locales.

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

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les éléments de végétation identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus. En cas d'impossibilité d'ordre fonctionnel ou technique, ils seront remplacés par des plantations équivalentes (quantité et qualité).

- Pleine terre

Sur tout terrain, il sera maintenu une surface en pleine terre au moins égale à 20% de la superficie du terrain, et traitée en espace paysager.

2.3.3 Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Dans la zone UXb, la mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement des réseaux devra être intégrée dans la clôture ou par l'intermédiaire d'un muret technique.

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

- Locaux techniques, aires de stockage

Les locaux techniques ou de stockage des déchets doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel par un dispositif approprié, en harmonie avec les éléments de clôture : muret, panneau à claire-voie, barrière végétale.

Les aires de stockages seront soit réalisées à l'intérieur d'un bâtiment, soit masquées à la vue par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès et voirie

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

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

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

3.2.1 Adduction d'eau

- Eau potable

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

- Défense incendie

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, des robinets incendie normalisés (120 m³/h) devront être mis en place, en concertation avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, et le gestionnaire de service. Ces points d'eaux devront être complétés en fonction des activités concernées, par des ouvrages supplémentaires à la charge du demandeur, adaptés aux activités spécifiques de l'opération.

3.2.2 Assainissement

- Eaux usées

En l'absence de réseau public, le recours à un système d'assainissement individuel n'est pas autorisé. Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra être raccordée à un système d'assainissement non collectif regroupé, dans l'objectif de rationaliser le système à l'échelle de la zone et de minimiser le nombre de rejets.

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

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des voies, parking, cours et espaces libres seront collectées et acheminées vers des dispositifs de séparation et de rétention des hydrocarbures. Les eaux seront ensuite rejetées vers des ouvrages de rétention et d'infiltration dans le sol à la charge du demandeur.

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

Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés en fonction du coefficient d'imperméabilisation des terrains de l'opération envisagée, de la nature et de la perméabilité du sol récepteur, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet de modification des ruisseaux, fossés ou caniveaux existants devra faire l'objet d'un accord des services techniques compétents.

domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

3.2.3 Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le

Zone UX

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

ZONE AU

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble des zones AU, sont interdites les constructions nouvelles aux destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt
- Les constructions à destination artisanale, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble des zones AU :

Les constructions à destination d'artisanat et les activités de service avec accueil de clientèle devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à destination principale d'habitat et sous réserve de ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou de nuisance incompatible avec la vie courante des habitants et les milieux environnants.

1.2.2 Conditions particulières relatives à la mixité sociale, à la diversité de l'habitat et du logement

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

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisées à condition de répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

- Risques naturels et technologiques

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

Risque inondation :

Le PPRI « Bassin versant de la moyenne vallée de l'Aude », approuvé le 24 décembre 2013, constitue une servitude d'utilité publique. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La zone AU1 est concernée principalement par les secteurs Ri2 et Ri4. Dans le secteur Ri2, (en majeure partie à l'ouest du gymnase) les constructions nouvelles à destination d'habitation sont notamment autorisées sous réserve

Zone AU

que le niveau de plancher soit situé au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux connues, et 70 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur Ri4, (en majeure partie à l'est et au sud-ouest du gymnase) considéré comme potentiellement inondable, toutes les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'être réalisées sur vide sanitaire et que le niveau de plancher soit situé au moins 60 cm au-dessus du terrain naturel.

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

- Voie ferrée

Toute construction nouvelle devra être implantée en recul d'au moins 25 m de l'axe de la voie ferrée.

1.2.4 Autres conditions particulières

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Dans chacune des zones AU1 et AU2 qui composent la zone AU, les constructions nouvelles devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à destination principale d'habitat, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui complètent le présent règlement.

Les zones seront urbanisées successivement conformément au phasage suivant :

- Zones AU1a et AU1b : ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
- Zone AU2 : L'urbanisation et l'aménagement de la zone sont conditionnés à ce qu'au moins 60% des autorisations de construire prévues dans la zone AU1a soient obtenues et purgées de tout recours.

- Autres occupations du sol interdites :

- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
- Le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.1 Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

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

2.1.3 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

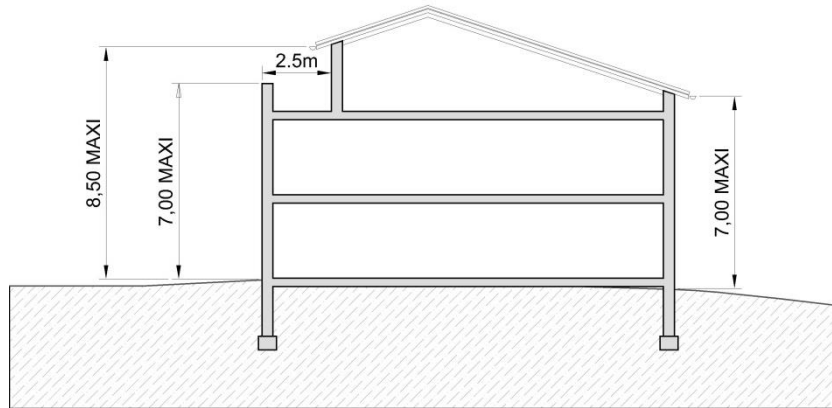
2.1.4 Hauteur maximale des constructions

Zone AU1 :

- Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m

Zone AU

- Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.



Hauteur maximale autorisée dans la zone AU1 - Schéma de principe

Zone AU2 :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 Dispositions générales

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 du Code de l'Urbanisme).

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Toutes les façades doivent être traitées avec soin, qu'il s'agisse des constructions principales ou des annexes. Sauf impossibilité technique justifiée :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage, ou liés à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à la composition architecturale des bâtiments, et de préférence localisés sur les façades latérales ou arrière

2.2.2 Dispositions particulières

- Façades

Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, finition talochée ou gratté fin, dans le respect des teintes et de la granulométrie des enduits sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

- Toitures et couvertures

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

Zone AU

Les toitures en tuiles auront l'aspect de la tuile canal et une pente ne pouvant excéder 33 %. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

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

- Clôtures

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 m. Elles seront soit en maçonneries de pierre appareillées ou de blocage, soit en maçonnerie ordinaire enduite. Elles pourront aussi être constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 m, surmontés d'un dispositif à claire-voie : bois, grilles en ferronnerie très simples, ou grillage.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive, et leur hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m.

Les structures légères (grilles, grillages, claustras ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.

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

- Performances énergétiques

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront autant que possible tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

2.3.1 Espaces affectés au stationnement et aux voiries

- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Surface de plancher du logement	Nombre de places exigé par logement
Inférieure ou égale à 50 m ²	Au moins 1 place
Supérieure à 50 m ²	Au moins 2 places

Opérations d'aménagement d'ensemble : en complément du nombre de places exigé par logement, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 lots ou logements. Ces places de stationnement supplémentaires seront annexées aux espaces de voirie ouverts à la circulation publique.

Constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement

Transformation ou réhabilitation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : aucune place exigée

- Autres destinations

Pour les services :

- commerce de détail : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors œuvre nette créée.

Zone AU

- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- Stationnement des deux roues

Pour toute opération de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

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

2.3.2 Aménagement paysager et plantations

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

- Pleine terre

Dans chaque opération d'ensemble, au moins 20% de la surface du terrain de l'opération doit être maintenue en pleine terre. En cas d'opération d'ensemble répartie sur plusieurs secteurs, cette superficie sera calculée sur l'ensemble de l'opération et localisée sans distinction de zone.

2.3.3 Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les appareils de climatisation devront être installés de façon à générer le moins de nuisances visuelles et sonores par rapport aux constructions environnantes.

2.3.4 Collecte des déchets

Toute opération d'aménagement doit intégrer la réalisation de points d'apport pour la collecte des déchets. Ces points d'apports seront aménagés aux abords des accès principaux à l'opération et seront traités avec le plus

grand soin. Les conteneurs seront disposés à l'abri des intempéries, dans un espace couvert, intégré à l'aménagement paysager de l'opération.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

3.1.1 Accès et voirie

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

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

- Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

3.2.1 Adduction d'eau

- Eau potable

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

- Défense incendie

Dans toutes les zones ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- Réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau d'au moins 120 m³
- Canalisations de débit minimal de 60m³/h, à une pression minimale de 1 bar
- Robinets incendie situés à moins de 200 m de la zone de risque à défendre, et espacés de 200 m maximum

Soit par des réserves naturelles ou artificielles d'accès faciles et comportant des points d'aspiration aménagés

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, des robinets incendie normalisés (120 m³/h) devront être mis en place, en concertation avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, et le gestionnaire de service. Ces points d'eaux devront être complétés en fonction des activités concernées, par des ouvrages supplémentaires à la charge du demandeur, adaptés aux activités spécifiques de l'opération.

3.2.2 Assainissement

- Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Les eaux pluviales devront autant que possible rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales. Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou à la limitation des débits évacués (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante ...)

3.2.3 Electricité et télécommunications

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

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

Zone AU

Zone A

**DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

ZONE A

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans la zone agricole, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ainsi que les constructions nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages
- Les usages, affectations des sols, constructions et activités soumises aux limitations mentionnées à l'article 1.2.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la destination et à l'usage des constructions

↳ Dans la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris installations classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2x3 voies de l'A61, et les aménagements qui y sont liés

- Les bâtiments d'exploitation et les installations techniques agricoles, sous réserve d'être implantés à au moins 50 m des limites des zones d'habitat, sauf impossibilité technique dument justifiée.
- Les constructions liées aux activités d'élevage, à condition d'être implantées à une distance d'au moins 500 m par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future
- Les constructions d'habitation, y compris les annexes et piscines, à condition d'être destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation et d'être édifiées dans un rayon de 100 m autour du siège de l'exploitation.
- Les constructions et installations liées au tourisme rural (hébergement, camping à la ferme, gîtes...) ou liées à la diversification des activités agricoles (conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, centre équestre ...) , à condition de ne pas compromettre les activités de l'exploitation existante.
- Le changement de destination des constructions existantes vers un usage admis en zone A
- L'extension des constructions à usage industriel existantes à condition qu'elles concernent l'agroalimentaire et soient nécessaires à l'activité agricole
- L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire, et que la surface de plancher cumulée à destination d'habitat (existant + extensions) ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à l'exploitation agricole, à condition de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'être implantées en totalité à moins de 50 m de l'habitation existante.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sera

Zone A

soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; il pourra être autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement.

↳ Dans la zone Ap

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ainsi que les constructions nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, à condition d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole voisine, et de ne pas aggraver le risque d'inondation en accord avec le gestionnaire de la servitude PPRI
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de prendre en compte les prescriptions du PPRI dans la zone inondable
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de prendre en compte les prescriptions du PPRI dans la zone inondable
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; il pourra être autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement.

1.2.2 Conditions particulières relatives à la mixité sociale, à la diversité de l'habitat et du logement

Sans objet

³ Les prescriptions mentionnées au présent article ne sont pas exhaustives. Il est donc nécessaire de se reporter intégralement au règlement du PPRI qui détaille pour chaque destination les prescriptions

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition de répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- Risques naturels et technologiques

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

Risque inondation :

Le PPRI « Bassin versant de la moyenne vallée de l'Aude », approuvé le 24 décembre 2013, constitue une servitude d'utilité publique. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La zone agricole est concernée principalement par le secteur Ri3. Les constructions à usage d'habitation sont notamment autorisées sous conditions³ :

- L'extension des constructions à usage d'habitations, une seule fois, sans création de nouveau logement, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20 m², et sous réserve que le niveau des planchers soit situé au dessus du niveau de la crue de référence, et à au moins 0,60 m au dessus du terrain naturel.

applicables à l'ensemble des constructions autorisées : constructions nouvelles, extensions et autres travaux sur l'existant.

Zone A

- Le changement de destination, sans création de nouveau logement, sous réserve que le niveau des planchers aménagés constitutifs de surface de plancher soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

Risque incendie :

La commune est parcourue par des zones exposées à 3 aléas subis : faible, moyen, et fort. Les projets devront prendre en compte la réglementation sur le défrichage et le débroussaillage, notamment l'arrêté préfectoral 2014 143-0006 consultable sur le site de la préfecture de l'Aude.

En zone d'aléa fort, aucune construction nouvelle ni changement de destination n'est autorisé. Les travaux sur bâtiments existants peuvent être admis à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité ou augmenter le nombre de personnes exposées au risque : pas de création de nouveau logement.

En zone d'aléa moyen à faible, une expertise est nécessaire pour autoriser les constructions. Les travaux sur bâtiments existants pourront être admis à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité ou augmenter le nombre de personnes exposées au risque : pas de création de nouveau logement.

- Bruit des infrastructures

Dans les bandes de bruit établies de part et d'autre de la chaussée de la RD 6113 (classée en catégorie 3), de l'A61 et de la voie ferrée (ligne Bordeaux-Sète), les constructions doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 25 avril 2003.

1.2.4 Autres occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors du secteur repéré sur les documents graphiques du PLU
- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets

- Le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les bâtiments destinés à abriter des animaux relevant du régime des installations classées, et ceux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle.

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées :

- à au moins 25 mètres de l'axe de la RD 6113
- à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 57
- à au moins 50 mètres de l'axe de l'A61.
- à l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté des autres voies
- à au moins 25 mètres de l'axe de la voie ferrée

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

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

Zone A

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de la limite de telle manière que, en tout point de la construction, la distance comptée horizontalement entre la construction et le point de la limite le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.3 Emprise au sol des constructions

- Exploitation agricole ou forestière

Non règlementé

- Habitation existante

Sur tout terrain, l'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées, à l'exclusion des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à :

- 200 m² pour la surface cumulée des constructions existantes et de leurs extensions
- 50 m² pour la surface des annexes

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions à destination agricole
- 6 mètres pour l'extension d'une habitation existante
- 3,50 mètres pour l'annexe d'une habitation existante

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée à la date d'approbation du présent règlement, la

hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 Dispositions générales

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 du Code de l'Urbanisme).

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

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

2.2.2 Dispositions particulières

- Matériaux et mise en œuvre

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Seules les maçonneries de pierre de taille ou de blocage pourront rester apparentes.

Les façades en maçonnerie ordinaire (briques, parpaings) recevront un enduit taloché ou gratté fin, conformément aux teintes et à la granulométrie des enduits sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

Zone A

- Toitures et couvertures

Les couvertures adopteront l'aspect traditionnel de la tuile canal ou similaire : teinte rosée, vieillie, ou tuiles de récupération. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les extensions de style contemporain pourront être réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage.

- Clôtures des habitations isolées

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies arbustives à caractère champêtre, (pluristratifiée à essences locales)
- Soubassements arasés, ou murets bas ne dépassant pas une hauteur de 60 cm,
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

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

- Changements de destination

Les travaux d'aménagement sur un bâtiment dont le changement de destination a été autorisé, sont autorisés à condition de préserver les caractéristiques qui font l'identité de l'architecture rurale : la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et le savoir-faire local

- Performances énergétiques et prescriptions environnementales

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

2.3.1 Espaces affectés au stationnement et aux voiries

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

2.3.2 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences locales.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de végétation identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus. En cas d'impossibilité d'ordre fonctionnel ou technique, ils seront remplacés par des plantations équivalentes (quantité et qualité).

- Continuités écologiques

Sur les terrains riverains du ruisseau de Font de Roques, les clôtures devront être perméables à la faune, sans soubassement affleurant : haies végétales d'essences locales, grillages à large maille.

- Pleine terre

Sur tout terrain situé en partie ou en totalité en zone inondable, il sera maintenu une surface en pleine terre au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

2.3.3 Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les dispositifs de raccordement aux réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, ...) devront être intégrés avec le plus grand soin aux constructions.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès et voirie

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

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

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

3.2.1 Eau potable

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

3.2.2 Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

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

3.2.3 Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE**

ZONE N

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

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Dans la zone naturelle, y compris secteurs Np et Nce, toute construction est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ainsi que les constructions nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages
- des usages, affectations des sols, constructions et activités soumises aux limitations mentionnées à l'article 1.2.

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

1.2.1 Conditions particulières relatives à la destination et à l'usage des constructions

↻ Dans la zone N (hors secteurs Np ou Nce)

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des espèces.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des espèces.
- L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ou 40 m² de surface de plancher supplémentaire, et que la surface de plancher cumulée à destination d'habitat (existant + extensions) ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à l'exploitation agricole, à condition de ne pas dépasser 40 m² de surface de plancher supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU, et d'être implantées en totalité à moins de 50 m de l'habitation existante.

↻ Dans la zone Np

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition de ne pas aggraver le risque
- Les constructions légères, abris de jardins, de moins de 20 m² de surface de plancher, compatibles avec le caractère naturel ou paysager du secteur.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de prendre en compte les prescriptions du PPRi dans la zone inondable, notamment aux abords du ruisseau de Font de Roque

↻ Dans la zone Nce

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des espèces.

1.2.2 Conditions particulières relatives à la mixité sociale, à la diversité de l'habitat et du logement

Sans objet

1.2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Installations classées

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition de répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- Risques naturels et technologiques

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

Risque inondation :

Le PPRI « Bassin versant de la moyenne vallée de l'Aude », approuvé le 24 décembre 2013, constitue une servitude d'utilité publique. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

La zone Np est concernée par le secteur Ri1⁴. Sont notamment autorisées :

- **Les extensions des habitations existantes** sans création de nouveau logement et sans augmentation de la vulnérabilité : augmentation de l'emprise au sol en 1 seule fois dans la limite de 20 m², et sous réserve

que le niveau des planchers créés soit situé au dessus du niveau de la crue de référence

- **Le changement de destination**, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement, et que le niveau des planchers aménagés constitutifs de surface de plancher soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence

Risque incendie :

La commune est parcourue par des zones exposées à 3 aléas subis : faible, moyen, et fort. Les projets devront prendre en compte la réglementation sur le défrichement et le débroussaillage, notamment l'arrêté préfectoral 2014 143-0006 consultable sur le site de la préfecture de l'Aude.

En zone d'aléa fort, aucune construction nouvelle ni changement de destination n'est autorisé. Les travaux sur bâtiments existants peuvent être admis à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité ou augmenter le nombre de personnes exposées au risque : pas de création de nouveau logement.

En zone d'aléa moyen à faible, une expertise est nécessaire pour autoriser les constructions. Les travaux sur bâtiments existants pourront être admis à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité ou augmenter le nombre de personnes exposées au risque : pas de création de nouveau logement.

Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité 2 (risque faible). Des règles spécifiques de constructions parasismiques définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010, sont applicables aux constructions nouvelles.

- **Bruit des infrastructures**

Dans les bandes de bruit établies de part et d'autre de la chaussée de la RD 6113 (classée en catégorie 3), de l'A61 et de la voie ferrée (ligne Bordeaux-

⁴ Les prescriptions mentionnées au présent article ne sont pas exhaustives. Il est donc nécessaire de se reporter intégralement au règlement du PPRI qui détaille pour chaque destination les prescriptions

applicables à l'ensemble des constructions autorisées : constructions nouvelles, extensions et autres travaux sur l'existant.

Zone N

Sète), les constructions doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 25 avril 2003.

1.2.4 Autres occupations du sol interdites

- Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets
- Le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs

2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées :

- à au moins 25 mètres de l'axe de la RD 6113
- à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 57
- à au moins 50 mètres de l'axe de l'A61.
- à l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté des autres voies
- à au moins 25 mètres de l'axe de la voie ferrée

2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de la limite de telle manière que, en tout point de la construction, la distance comptée horizontalement entre la construction et le point de la limite le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2.1.3 Emprise au sol des constructions

- Exploitation agricole ou forestière

Non règlementé

- Habitation existante

Sur tout terrain, l'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées, à l'exclusion des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à :

- 200 m² pour la surface cumulée des constructions existantes et de leurs extensions
- 50 m² pour la surface des annexes

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions à destination agricole ou forestière
- 6 mètres pour l'extension d'une habitation existante

- 3,50 mètres pour l'annexe d'une habitation existante

2.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.2.1 Dispositions générales

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 du Code de l'Urbanisme).

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

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

2.2.2 Dispositions particulières

- Matériaux et mise en œuvre

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Seules les maçonneries de pierre de taille ou de blocage pourront rester apparentes.

Les façades en maçonnerie ordinaire (briques, parpaings) recevront un enduit taloché ou gratté fin, conformément aux teintes et à la granulométrie des enduits sélectionnés dans la palette consultable en mairie.

- Toitures et couvertures

Les couvertures adopteront l'aspect traditionnel de la tuile canal ou similaire : teinte rosée, vieillie, ou tuiles de récupération. La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les extensions de style contemporain pourront être réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou au paysage.

- Clôtures des habitations isolées

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Elles privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies arbustives à caractère champêtre, (pluristratifiée à essences locales)
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

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

- Changements de destination

Les travaux d'aménagement sur un bâtiment dont le changement de destination a été autorisé, sont autorisés à condition de préserver les caractéristiques qui font l'identité de l'architecture rurale : la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et le savoir-faire local

- Performances énergétiques et prescriptions environnementales

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;

Zone N

- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

2.3 AMENAGEMENT DES ABORDS, TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

2.3.1 Espaces affectés au stationnement et aux voiries

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2.3.2 Aménagement paysager et plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardins intégrant une végétation dominée par la présence d'essences locales.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de végétation identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenus. En cas d'impossibilité d'ordre fonctionnel ou technique, ils seront remplacés par des plantations équivalentes (quantité et qualité).

- Continuités écologiques

Sur les terrains riverains du ruisseau de Font de Roques, les clôtures devront être perméables à la faune, sans soubassement affleurant : haies végétales d'essences locales, grillages à large maille.

- Pleine terre

Sur tout terrain situé en partie ou en totalité en zone inondable, il sera maintenu une surface en pleine terre au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

2.3.3 Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les dispositifs de raccordement aux réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, ...) devront être intégrés avec le plus grand soin aux constructions.

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès et voirie

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

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

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

3.2.1 Eau potable

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

3.2.2 Assainissement

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

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

3.2.3 Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Annexes