

**REGLEMENT ECRIT**

**Pièce 4.1**

<b>Tampon de la Commune</b>	<b>Tampon de la préfecture</b>

Prescription	18 mai 2017
Enquête publique	23 juillet 2022 – 23 août 2022
Approbation	12 octobre 2022



## TABLES DES MATIERES

<b>TABLES DES MATIERES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<b>ZONE UA.....</b>	<b>9</b>
Zone urbaine centre-bourg et faubourgs	
<b>ZONE UB.....</b>	<b>17</b>
Zone urbaine pavillonnaire	
<b>ZONE UE.....</b>	<b>25</b>
Zone urbaine à vocation d'équipement	
<b>ZONE UX.....</b>	<b>31</b>
Zone urbaine à vocation d'activité	
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>38</b>
<b>ZONE AU.....</b>	<b>39</b>
Zone à urbaniser à vocation d'habitat	
<b>ZONE AUE.....</b>	<b>47</b>
Zone à urbaniser à vocation d'équipement	
<b>ZONE AUX.....</b>	<b>55</b>
Zone à urbaniser à vocation d'activité	
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>62</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>63</b>
Zone agricole	
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>68</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>69</b>
Zone naturelle	
<b>ANNEXES.....</b>	<b>75</b>
<b>Description des Emplacements Réservés.....</b>	<b>75</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>76</b>

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1. Champ d'application

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

### Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles
- Le PPRi de la Moyenne Vallée de l'Aude ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Le droit de préemption sur les baux commerciaux ;
- Les dispositions du décret n°2004.490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 Octobre 2010 relatif au risque parasismique.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au PLU.

### Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Des zones urbaines U :
  - o UA : Habitat traditionnel localisé dans le centre ancien ;
  - o UB : Habitat de type pavillonnaire ;
  - o UE : Zone urbanisée à vocation d'équipement ;
  - o UX : Zone urbanisée à vocation d'activité ;
- Des zones à urbaniser :
  - o AU : À vocation d'habitat pavillonnaire ;
  - o AUE : À vocation d'équipement ;
- Des zones naturelles (N)
- Des zones agricoles (A) ;
- Les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC).

### Article 4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Article 5. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

### Article 6. Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

## **Article 7. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone U ou AU, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application des règles alternatives édictées à leur bénéfice par le Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## **Article 8. Patrimoine archéologique**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

## **Article 9. Eléments et secteurs de paysage**

Le règlement du PLU peut, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions assurant leur préservation (article L151-19 du CU).

## **Article 10. Rappels généraux**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 Novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Un retrait de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête de la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est inférieur à 1km<sup>2</sup>.

Un retrait de 7 mètres doit être respecté à partir de la crête de la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin est supérieur à 1km<sup>2</sup>.

**Article 11. Liste des destinations et sous-destinations :**

Les destinations des constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations des constructions sont :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie.

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Elle comprend un sous-secteur UAi dont les règles de construction sont conditionnées au respect du PPRi de la Moyenne Vallée de l'Aude.

### Article UA1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### Article UA2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 1. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 2. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires des servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

#### 4. Éléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet

## **Article UA3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

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

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

## **Article UA4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité - Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## Article UA5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## Article UA6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës.

### 4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas d'impossibilité technique.

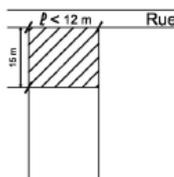
## Article UA7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

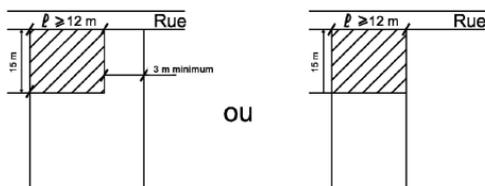
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m.



Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12 mètres, la construction devra être contiguë à au moins l'une des deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs maçonnés de 2m minimum et ne dépassant pas la hauteur de la construction hors toiture, porches, portails pleins, etc.).



Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

### Article UA8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### Article UA9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article UA10. Hauteur des constructions

#### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

#### 2. Règle de hauteur

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction ne devra dépasser la hauteur de la construction la plus haute des bâtiments mitoyens. Toutefois, dans le cas de construction isolée, la hauteur limite sera donnée par celle du bâtiment existant sur le terrain, ou faute de bâtiment, par le faîtage du bâtiment le plus proche. De même, en cas de reconstruction après sinistre, il pourra être autorisé une hauteur identique à l'ancien bâtiment.

Elle ne peut être supérieure à 12 mètres (sauf Château de Badens).

#### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

## Article UA11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

### 3. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 4. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 4.1. Toitures

##### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture du volume principal comportera deux pans de toit à minima, les autres volumes comporteront un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33% ;
- Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

##### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 28 et 33% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La couverture devra être d'aspect tuile canal de teinte terre cuite ou flamée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les toitures terrasses sont autoriser sous réserve de ne pas excéder 25m<sup>2</sup> de surface ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.

#### 4.2. Ouvertures

##### **Forme :**

- Les ouvertures donnant directement sur l'espace public seront plus hautes que larges ;
- Les volets seront en bois massif, les volets roulants en PVC sont autorisés.
- Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

##### **Teintes :**

- Les teintes des menuiseries et devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

### 4.3. Façades

**Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique et bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.) ; cette disposition ne s'applique pas pour les abris de jardin.

**Teintes :**

- Les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ; l'ensemble des façades d'une même bâtisse devront être de la même couleur.
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

### 4.4. Détails d'architecture

- Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine ;
- Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti ;
- Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.
- Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale ;
- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique ;
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.

### 4.5. Clôtures

**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80m, excepté pour celle donnant sur la voie publique (2 mètres) ;
- Les clôtures donnant sur la voie publique seront obligatoirement maçonnées ;
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages et grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.
- En dehors de la pierre naturelle et des matériaux traditionnels, l'utilisation de matériau de construction à nu est interdite.

**Aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les grillages et les barreaudages devront avoir une teinte verte, grise, noire, ou reprendront les teintes choisies pour les menuiseries. Les grillages pourront être souples ou rigides.

**Règles de rénovation :**

- Les clôtures en pierre naturelle donnant sur la voie publique devront être reconstruites ou rénovées à l'identique.

## 5. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve ;
- Lors des opérations de ravalement ou de rénovation de façade, la modénature et les éléments la composant doivent être respectés et conservés ;
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve ;
- Les clôtures en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement ;
- Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

## **Article UA12. Stationnement des véhicules**

### **1. Règle générale**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### **2. Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### **3. Conditions de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **4. Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

## **Article UA13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations**

Sans objet.

## **Article UA14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



## ZONE UB

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UBa, extensions récentes où les bâtiments sont construits avec une densité forte ;
- Un secteur UBb, où les bâtiments sont diffus avec une densité faible ;
- Des sous-secteurs UBai et UBbi dans lesquels les règles de construction sont soumises au respect du PPRi de la Moyenne Vallée de l'Aude.

### Article UB1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### Article UB2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les piscines sont autorisées. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> ;
- Les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées.

#### 5. Éléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet.

## **Article UB3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

## **Article UB4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité – Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Le raccordement en souterrain pourra également être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettront.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## 5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

### Article UB5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

### Article UB6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

#### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

#### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

#### 4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- En cas d'impossibilité technique.

### Article UB7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

#### 2. Règle de prospect

La construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum qui pourront être construits en limite de propriété.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article UB8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

#### Article UB9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

#### Article UB10. Hauteur des constructions

##### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

##### 2. Règle de hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à la sablière depuis le terrain naturel. En outre, la hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doivent être inférieures ou égales à 2 mètres.

##### **Secteur UBa :**

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction ne devra dépasser la hauteur de la construction la plus haute des bâtiments mitoyens. Toutefois, dans le cas de construction isolée, la hauteur limite sera donnée par celle du bâtiment existant sur le terrain, ou faute de bâtiment, par le faîtage du bâtiment le plus proche. De même, en cas de reconstruction après sinistre, il pourra être autorisé une hauteur identique à l'ancien bâtiment.

##### **Secteur UBb :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à la sablière depuis le terrain naturel.

D'autre part, la hauteur de 6 mètres pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ( $H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$ ).

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

## Article UB11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

### 3. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 4. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 4.1. Toitures

##### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33% ;

##### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 33% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La couverture devra être d'aspect tuile canal de teinte terre cuite ou flamée, ou grise.
- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

#### 4.2. Ouvertures

##### **Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées. Le noir est autorisé pour les volets roulants.

**Teintes :**

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu. Le noir est autorisé pour les volets roulants.

**4.3. Façades****Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction), sauf pour les abris de jardin.

**Teintes :**

- Les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

**4.4. Détails d'architecture**

- Les vérandas sont autorisées, mais la couverture devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.
- Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale ;
- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique ;
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

**4.5. Clôtures****Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur la voirie ne pourra pas dépasser 1,80m ;
- La hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, boiseries, lamellaires ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

**Aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, noire ;
- En dehors de la pierre naturelle et des matériaux traditionnels, l'utilisation de matériau de construction à nu est interdite.

**5. Règles concernant la rénovation et les extensions**

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.

## 6. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

## Article UB12. Stationnement des véhicules

### 1. Règle générale

Le stationnement des correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### 3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

## Article UB13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Sans objet.

## Article UB14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



## ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'équipements collectifs. Elle comprend :

- Un secteur UEa destiné à l'accueil d'équipements scolaires et de loisirs ;
- Un secteur UEb destiné à l'accueil d'équipements médicaux.

### Article UE1. Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Tous secteurs :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions figurant dans la liste ci-dessus.
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;

### Article UE2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **1. Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### **3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude**

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone UE s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### **4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou la surveillance des installations ;
- Les locaux et aménagements techniques nécessaires à l'activité autorisée ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes.

#### **En secteur UEb :**

- les constructions à usage d'habitation (hébergement des pensionnaires) liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales.

#### **5. Eléments et secteurs de paysages protégés**

Sans objet.

## **Article UE3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

## **Article UE4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité – Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. De plus, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une autorisation qui fixera la qualité des rejets autorisés dans l'eau.

### **5. Réseaux numériques**

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

## **Article UE5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## Article UE6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

## Article UE7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle générale de prospect

La construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum qui pourront être construits en limite de propriété.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- lorsque le terrain jouxte une zone d'habitation, auquel cas les constructions à usage d'activité devront respecter une marge de recul au moins égale à 10m de profondeur par rapport à ces limites.
- en cas d'impossibilité technique.

## Article UE8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article UE9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article UE10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

### 2. Règle de hauteur

#### Secteurs UEa et UEb :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

## Article UE11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 3.1. Toitures

**Volume principal du bâtiment/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- Pour les toitures en pente, les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33% ;

**Autres volumes du bâtiment /Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 33% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

**Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade.

**En secteurs UEa :**

- La couverture devra être de teinte conforme à la palette annexée au présent règlement, auquel s'ajoute la couleur verte ;
- Les toitures d'aspect métallique sont autorisées.

**En secteur UEb :**

- La couverture devra être de teinte conforme à la palette annexée au présent règlement ;

#### 3.2. Ouvertures

**Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

**Teintes :**

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquelles s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

#### 3.3. Façades

**Aspect :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) est interdit ;
- Les façades en bois sont interdites.

#### 3.4. Éléments extérieurs

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile, les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur les voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### 3.5. Clôtures

**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

**Aspect :**

- Les barreaudages devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

## 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

## Article UE12. Stationnement des véhicules

### 1. Règle générale

Le stationnement des correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

**Hôtellerie, restauration, hébergement :**

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Commerces et artisanat :**

- En dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

## Article UE13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige et haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

## Article UE14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## ZONE UX

La zone UX concerne les secteurs d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles). Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter la vocation dominante et d'en améliorer la qualité architecturale et celle des aménagements.

### Article UX1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les changements de destination ne sont pas autorisés vers de l'habitation

### Article UX2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et les annexes qui y sont liées.

#### 5. Eléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet

### Article UX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

#### 1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration

dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

## **Article UX4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité - Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. De plus, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une autorisation qui fixera la qualité des rejets autorisés dans l'eau.

### **5. Réseaux numériques**

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

## **Article UX5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## **Article UX6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Rappel**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

### **2. Voies concernées**

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

## Article UX7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres au faitage et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres
- quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- quand elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus
- quand elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Ces dispositions ne concernent pas les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4 mètres ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum qui pourront être construits en limite de propriété.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- lorsque le terrain jouxte une zone d'habitation, auquel cas les constructions à usage d'activité devront respecter une marge de recul au moins égale à 10m de profondeur par rapport à ces limites.
- en cas d'impossibilité technique.

## Article UX8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

## Article UX9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

## Article UX10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

### 2. Règle de hauteur

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

## Article UX11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 3.1. Toitures

#### **Volume principal du bâtiment/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- Les toitures-terrasses sont autorisées
- Pour les toitures en pente, les pentes de toit seront comprises entre 28% et 40% ;

#### **Autres volumes du bâtiment/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- Les toitures-terrasses sont autorisées
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade

### 3.2. Façades

**Aspect :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) est interdit.

**Teintes :**

- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice (portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...). Le nombre de matériaux et de couleurs apparentes sera limité à 3 pour une même construction.
- L'utilisation sur de grandes surfaces du blanc et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdit.
- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, ainsi que les annexes, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

### 3.3. Éléments extérieurs

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile, les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur les voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### 3.4. Clôtures

**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

**Aspect :**

- Les barreaudages devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

## 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### Article UX12. Stationnement des véhicules

#### 1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

**Commerces :**

- 20% de la surface de vente pour les commerces de matériaux ;
- 60% de la surface de vente pour les autres commerces.

**Hôtellerie et restauration :**

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ateliers artisanaux :**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

### **Article UX13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations**

Non règlementé.

### **Article UX14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle comprend :

- Un sous-secteur AUa, correspondant aux zones desservies par les réseaux et aménageables directement, au coup-par-coup ;
- Un sous-secteur AUb, soumis à des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Un sous-secteur AUbi, soumis à des opérations d'aménagement d'ensemble, dans lequel les règles de construction sont soumises au respect du PPRi de la Moyenne Vallée de l'Aude.

### Article AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

### Article AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- les piscines sont autorisées. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés ;
- les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 5. Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

## **Article AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### **3. Conditions d'aménagement**

Les voiries et accès à créer devront être réalisés selon les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Toute voie privée ou publique, ouverte à la circulation et desservant au moins trois lots devra avoir une emprise minimale de 6,90m comprenant un cheminement piétonnier de 1,40m minimum.

## **Article AU4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité et réseaux divers**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Les lignes d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### 4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

#### 5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

#### Article AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### Article AU6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

##### 2. Voies concernées

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

##### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

##### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

## 2. Règle de prospect

La construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

### **Pour les secteurs AU1b :**

La construction pourra être implantée en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre la limite séparative et la construction ne pourra être inférieure à 3 m.

## 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum qui pourront être construits en limite de propriété.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

## Article AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

## Article AU9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article AU10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

### 2. Règles de hauteur

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ;
- la hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère.

## Article AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel Réglementaire

Selon l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

### 3. Règles concernant la construction neuve

#### 3.1. Toitures

#### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33% ;

#### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 33% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La couverture devra être d'aspect tuile canal de teinte terre cuite ou flamée.
- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- Les toitures terrasses sont autorisées
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

#### 3.2. Ouvertures

#### **Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

**Teintes :**

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquels s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu. Le noir est autorisé pour les volets roulants.

**3.3. Façades****Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

**Teintes :**

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

**3.4. Éléments extérieurs**

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

**3.5. Clôtures****Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur la voirie ne pourra pas dépasser 1,80m ;
- La hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, boiseries, lamellaires ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

**Aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, noire ;
- En dehors de la pierre naturelle et des matériaux traditionnels, l'utilisation de matériau de construction à nu est interdite.

**4. Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

**5. Cas d'exemption :**

- les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

## Article AU12. Stationnement des véhicules

### 1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### 2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

#### 2.1. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque lot à bâtir.

#### 2.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

#### 2.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

## Article AU13. Espaces Boisés Classés – Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

## Article AU14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.



## ZONE AUE

La zone AUE ou à urbaniser à vocation d'équipement délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements communaux.

Cette zone est destinée à accueillir des équipements médico-sanitaires : foyer d'accueil, extension de la clinique, équipements communaux et d'intérêt collectif.

### Article AUE1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage forestier ;
- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières.

### Article AUE2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'équipement et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
  - o dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone, sont autorisées sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
  - o liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales (hébergement des pensionnaires). Elles devront être intégrées ou accolées au bâtiment principal et concerner une superficie inférieure au bâtiment principal.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

## **Article AUE3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Conditions d'aménagement**

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article AUE4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité et réseaux divers**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Les lignes d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### 4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

#### 5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

#### Article AUE5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### Article AUE6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

##### 2. Voies concernées

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique. Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

##### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

#### Article AUE7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

##### 2. Règle de prospect

La construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

##### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum qui pourront être construits en limite de propriété.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

## **Article AUE8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

## **Article AUE9. Emprise au sol des constructions**

### **1. Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

### **2. Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants
- pour l'implantation de postes de transformation EDF ou de poste de détente de gaz
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un intérêt collectif.

## **Article AUE10. Hauteur des constructions**

### **1. Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

### **2. Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres ;

### **3. Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

## Article AUE11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel Réglementaire

Selon l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

### 3. Règles concernant la construction neuve

#### 3.1. Toitures

#### **Volume principal du bâtiment/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- Pour les toitures en pente, les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33% ;

#### **Autres volumes du bâtiment /Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 33% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade.
- La couverture devra obligatoirement être de teinte terre cuite ou flamée, ou grise.

#### 3.2. Ouvertures

#### **Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

#### **Teintes :**

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquels s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu. Le noir est autorisé pour les volets roulants.

### 3.3. Façades

**Aspect :**

- Les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

**Teintes :**

- Les teintes devront être choisies dans les spectres de couleurs de la palette annexée au présent règlement ;
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice (portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...). Le nombre de matériaux et de couleurs apparentes sera limité à 3 pour une même construction ;
- L'utilisation sur de grandes surfaces d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdit ;
- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, ainsi que les annexes, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

### 3.4. Éléments extérieurs

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile, les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades principales, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### 3.5. Clôtures

**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

**Aspect :**

- Les barreaudages devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

## 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### 5. Cas d'exemption :

- les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

## Article AUE12. Stationnement des véhicules

### 1. Règle générale

Le stationnement des correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

**Hôtellerie, restauration, hébergement :**

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Commerces et artisanat :**

- En dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **4. Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

#### **Article AUE13. Espaces Boisés Classés – Espaces libres – Plantations**

Non règlementé.

#### **Article AUE14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.



## ZONE AUX

La zone AUX ou à urbaniser à vocation d'activité délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation pour la construction d'équipements liés à l'activité économique de la commune.

### Article AUX1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage forestier ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les carrières.

### Article AUX2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions à usage d'activité (artisanat, commerce, services) et leurs annexes sont autorisées. Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains.)
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
  - o dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone, sont autorisées sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

## **Article AUX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies ou plus, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Conditions d'aménagement**

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article AUX4. Desserte par les réseaux**

### **3. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4. Electricité et réseaux divers**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Les lignes d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **5. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie à la parcelle, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

## 6. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## 7. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

### Article AUE5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### Article AUE6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

#### 2. Voies concernées

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique. Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

#### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- En agglomération, soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise publique, soit à au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- Hors agglomération, au moins à 15 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

### Article AUE7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

#### 2. Règle de prospect

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres au faîtage et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres ;
- quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- quand elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Ces dispositions ne concernent pas les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

### Article AUX8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

### Article AUX9. Emprise au sol des constructions

#### 1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### 2. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants
- pour l'implantation de postes de transformation EDF ou de poste de détente de gaz
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un intérêt collectif.

### Article AUX10. Hauteur des constructions

#### 3. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

#### 4. Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres ;

#### 5. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

## Article AUX11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel Réglementaire

Selon l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

### 3. Règles concernant la construction neuve

#### 3.1. Toitures

##### **Volume principal du bâtiment/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- Pour les toitures en pente, les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33% ;

##### **Autres volumes du bâtiment /Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 33% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade.
- La couverture devra obligatoirement être de teinte terre cuite ou flamée, ou grise.

#### 3.2. Ouvertures

##### **Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

#### 3.3. Façades

##### **Aspect :**

- Les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (blocs de béton, brique de construction) ;

### 3.4. Éléments extérieurs

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile, les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades principales, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### 3.5. Clôtures

#### **Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

#### **Aspect :**

- Les barreaudages devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

## 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### 5. Cas d'exemption :

- les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

## Article AUX12. Stationnement des véhicules

### 6. Règle générale

Le stationnement des correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 7. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 8. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

**Hôtellerie, restauration, hébergement :**

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Commerces et artisanat :**

- En dessous de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.

**9. Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

**Article AUX13. Espaces Boisés Classés – Espaces libres – Plantations**

Non règlementé.

**Article AUX14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles présentent un sous-secteur sur la totalité du territoire communal, Ap, destiné à regrouper le bâti et limiter les constructions afin de préserver les spécificités du paysage communal.

### Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Tous secteurs :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- De l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2 ;
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;

Les équipements de type centrale photovoltaïque ou champ éolien sont interdits.

### Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **1. Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **1. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

#### **2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **En secteur A :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité ;
- Les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante ;
- Les installations classées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> ;
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;

#### **En secteur Ap :**

Sont autorisées les mêmes constructions qu'en zone A, devant toutefois respecter les modalités telles que suit :

- Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité, l'implantation se fera à moins de 300 mètres des constructions existantes, et sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 800m<sup>2</sup> ;
- Pour les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante, elles seront implantées à moins de 300 mètres des constructions existantes ;
- Pour les installations classées, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités, elles seront implantées à moins de 300 mètres des constructions existantes ;

### **3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude**

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

### **4. Extension des constructions**

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

## **Article A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

## **Article A4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

### **2. Electricité – Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### 4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

#### 5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

#### Article A5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

#### Article A6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

##### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

##### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée au moins à 15 mètres de l'axe de la voie.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

##### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

##### 2. Règle de prospect

Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

##### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

#### 4. Cas particuliers :

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

### Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article A9. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article A10. Hauteur des constructions

#### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

#### 2. Règle de hauteur

- La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2 mètres.

#### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;

### Article A11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

## 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## 3. Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise ;
- La couverture de la toiture, les façades et les menuiseries seront de teintes conformes aux palettes de couleurs annexées au présent article. Le gris est également autorisé pour les toitures.

### Article A12. Stationnement des véhicules

Non réglementé

### Article A13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non réglementé.

### Article A14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

Les zones naturelles ou "zones N" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elles comprennent plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque ;
- un sous-secteur Nt lié aux activités de chasse ;
- un sous-secteur Nl lié aux activités de loisirs ;

### Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

#### Tous secteurs :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Des constructions nécessaires à l'activité forestière ;
- Des constructions soumises à des conditions particulières, fixées à l'article 2 ;
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Le stationnement des caravanes ou le camping pratiqué isolément est interdit, de même que la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;

### Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux destinés à la protection contre les crues ;

**En secteur Npv :**

- Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles N3 à N14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ;
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

**En secteur Nt :**

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage ou la surveillance des locaux de la zone sont autorisées sous réserve de faire partie intégrante des bâtiments d'activité, objet principal de la demande.

**En secteur NI :**

- Les constructions neuves à usage d'hébergement sont autorisées.
- Les parcs résidentiels de loisirs

**4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude**

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone N s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

**5. Extension des constructions**

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

**Article N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.****1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

**2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique.

**Article N4. Desserte par les réseaux****1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

**2. Electricité – Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### 4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

#### 5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

#### 6. Desserte incendie

Une réserve d'eau allouée à la défense incendie doit être établie à proximité du périmètre bâti en l'absence de borne à incendie dans un rayon de 400m.

### Article N5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

### Article N6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

#### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

#### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée au moins à 15 mètres de l'axe de la voie.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

#### **En secteur Npv :**

La marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques devra être de 5 mètres ; cette marge ne s'applique pas aux postes de livraison.

#### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

## Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m. Les débordements de toiture jusqu'à 0,5 mètre seront admis dans ce recul ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers :

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

## Article N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une partie de chaque annexe d'habitation devra être située dans un rayon de 12 mètres à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.
- Une partie de chacun des abris jardins, piscines et locaux techniques devra être située dans un rayon de 30 mètres à partir du bâtiment principal à usage d'habitation.

## Article N9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

## Article N10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

## 2. Règle de hauteur

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doivent être inférieures ou égales 2 mètres.

### **En secteur Npv :**

La hauteur maximale des constructions autorisées, autres que les panneaux photovoltaïques, est fixée à 3,50 mètres.

## 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;

## Article N11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles particulières

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise ;
- La couverture de la toiture, les façades et les menuiseries seront de teintes conformes aux palettes de couleurs annexées au présent article. Le gris est également autorisé pour les toitures.

### **En secteur N :**

#### **Règle de hauteur et de composition :**

- Les façades d'aspect métallique sont interdites ;
- La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80m, sauf celle donnant sur la voie publique (2 mètres) ;
- Les clôtures donnant sur la voie publique seront obligatoirement maçonnées ;
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages et grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales ;
- Les containers habillés sont autorisés.

#### **Aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les grillages et les barreaudages devront avoir une teinte verte, grise, noire, ou reprendront les teintes choisies pour les menuiseries. Les grillages pourront être souples ou rigides.

#### **Règles de rénovation :**

- Les clôtures en pierre naturelle devront être reconstruites ou rénovées à l'identique.

### **En secteur Npv :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du parc photovoltaïque (postes de livraison et postes de transformation notamment) devront s'intégrer, par leur volume, leur aspect extérieur et leur couleur, au lieu. Elles devront présenter un aspect le moins pénalisant pour l'intégration paysagère tout en maintenant un niveau de performance satisfaisant.

- Les toits plats sont autorisés ;

- Les matériaux de façade privilégieront la couleur beige, ocre, vert-brun à ocre.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;
- Les containers habillés sont autorisés.
- Les clôtures pourront atteindre la hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles seront obligatoirement réalisées en grillage rigide de couleur verte, grise ou noire, et leur partie inférieure sera surélevée pour permettre la libre circulation de la micro-faune ; les clôtures souples, les barbelés et les murs de clôture sont interdits.

**En secteur NI :**

- La pente des toits inclinés doit être comprise entre 20 et 33%
- Les toitures en bois ou végétalisées sont autorisées ;
- Les capteurs solaires sur toiture sont autorisés. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble ;
- Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol ;
- Les matériaux de façade privilégieront la couleur beige, ocre, vert-brun à ocre ;
- Les façades en bois sont autorisées ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;
- Les clôtures pourront atteindre la hauteur maximale de 1,80 mètres. La partie grillagée sera de couleur verte, grise ou noire. Les barbelés sont interdits. Les murs pleins de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits ;
- Les containers habillés sont autorisés.

**4. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation**

- Les rénovations et extensions se feront à l'identique de l'existant.

**5. Cas d'exemption**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

**Article N12. Stationnement des véhicules**

Non règlementé

**Article N13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations**

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige et haies de remembrement, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Dans le cas d'un espace végétalisé pouvant encourir un risque incendie du fait de sa densité, certaines espèces végétales pourront être abattues afin de diminuer sa vulnérabilité.

**Article N14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

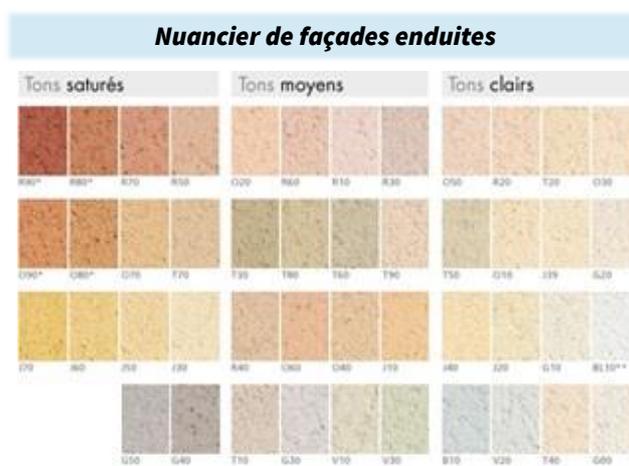
## ANNEXES

### Description des Emplacements Réservés

ER 1 : Création d'une connexion routière ou piétonne ;

ER 2 : Cheminement piétonnier et voie d'accès pour l'entretien de la ripisylve ;

ER3 : Voie d'accès pour entretien de la ripisylve.



### Nuancier de toitures :



### Nuancier de menuiseries



## LEXIQUE

**Annexe :**

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

**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Construction :**

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

**Construction existante :**

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol :**

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

**Extension :**

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

**Façade :**

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

**Gabarit :**

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

**Hauteur :**

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

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Voies ou emprises publiques :**

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

**Acrotère :**

Dans l'architecture moderne, on appelle acrotère un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité

**Sablière :**

En charpente, une panne sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.