

COMMUNE DE CAUX & SAUZENS

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

4

DEPARTEMENT DE
L'AUDE

1^{ère} REVISION

MARIE Michel
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

239, Rue Brumaire
34 000 Montpellier

Prescrit le
Arrêté le 11 février 2010
Publié le

Approuvé le

PREALABLE

Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

“Le Règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° *Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

2° *Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

3° *(non attribué)*

4° *Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*

5° *Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*

6° *Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (...);*

7° *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 culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*

7° bis. *Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*

8° *Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;*

9° *Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*

10° *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée ;*

11° *Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des Coefficient d'Occupation des Sols qui déterminent la densité de construction admise :
-dans les zones urbaines et à urbaniser ;
-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis. Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

(...)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (...).”

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.	5
* * *	
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
* Caractère de la zone U (Extrait du rapport de présentation)	7
* Règlement de la Zone U	8
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
* Chapitre 1 : Caractère de la Zone 1AU (Extrait du rapport de présentation)	18
* Règlement de la Zone 1AU	19
* Chapitre 2 : Caractère de la Zone 2AU (Extrait du rapport de présentation)	26
* Règlement de la Zone 2AU	27
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	34
* Caractère de la zone A (Extrait du rapport de présentation)	35
* Règlement de la Zone A	36
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	44
* Caractère de la zone N (Extrait du rapport de présentation)	45
* Règlement de la Zone N	46
* * *	
GLOSSAIRES	53

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique
à l'ensemble du territoire de la commune de Caux & Sauzens.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine viabilisée du village de Caux et du hameau de Sauzens, affectée principalement à d'habitat, aux commerces, aux services publics et aux petits artisanats.

On distingue au sein de cette zone, 8 secteurs :

- Un secteur U **a**, où les bâtiments sont construits en ordre continu avec une densité très forte, correspond au vieux village de Caux,
- Un secteur U **b**, correspond aux espaces du vieux village de Caux, d'une densité plus faible,
- Un secteur U **b1**, correspond au hameau de Sauzens,

Pour les 3 premiers secteurs, en raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Un secteur U **c**, où l'habitat est diffus avec une densité moyenne,
- Un secteur U **d**, où l'habitat est diffus avec une densité plus faible,
- Un secteur U **d1**, d'assainissement autonome
- Deux secteurs U **dPEB** et U **d1PEB**, correspondent aux terrains couverts par le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de "Carcassonne-Salvaza".

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

REGLEMENT DE LA ZONE U

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes.
- Les constructions destinées à l'artisanat, autres que celles visées à l'article U2.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article U2.
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article U2.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings et caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL, telle que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (centre historique, calvaires, végétaux, ... et cône de protection).

■ Sur les terrains couverts par le PEB (secteurs UdPEB et Ud1PEB), s'applique les restrictions des prescriptions d'urbanisme du PEB. Par exemple :

- Les habitations sont autorisées si elles sont non groupées.
- Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesure d'isolement acoustique.
- ...

■ 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. Nous pouvons y trouver :

- des constructions destinées à l'artisanat,
- des constructions à usage agricole, comme par exemple les bâtiments d'élevage.

■ Les installations classées sont admises à condition :

- qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (boulangerie, chaufferies, ...),

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

■ Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.

■ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre pourra être autorisée, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

De plus en secteurs Ua, Ub et Ub1 : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir, tels que prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

U 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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.

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :

L'ouverture de piste cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers

Sa largeur minimale doit être d'un minimum de 2,5 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plate-forme de la voirie.

U 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau potable :**

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

2 - Eaux usées :

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

En secteurs Ub1, Ud1 et Ud1PEB, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 80 litres/m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 5 litres/seconde/ha.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

5 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique.

6 - Déchets ménagers :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

U 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

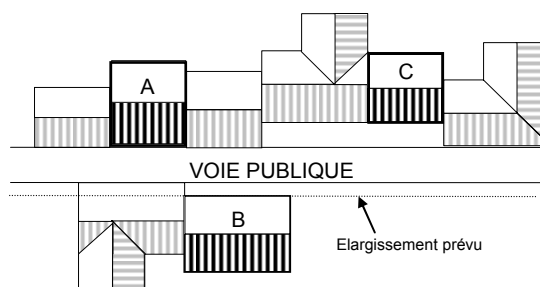
En secteurs Ub1, Ud1 et Ud1PEB, pour autoriser une construction, tout terrain doit avoir une superficie minimum correspondant aux types de dispositifs d'assainissement autonome préconisés par le schéma d'assainissement (la surface minimum sera de 1500 m² ou 2500 m² selon le dispositif préconisé).

U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En secteurs Ua et Ub et Ub1 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (fig.A) ou à la limite qui s'y substitue (fig.B), sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait (fig.C) dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

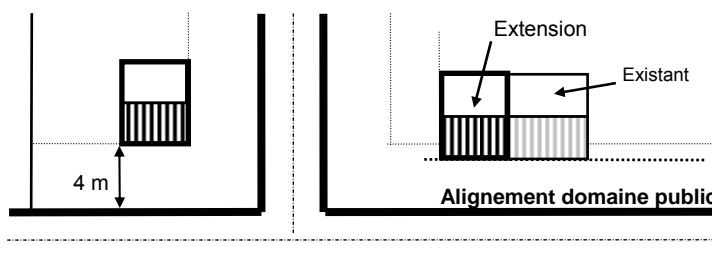


Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies et emprises publiques, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires du bâtiment, (porches, murs, portails,...).

2 - Autres secteurs :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la R.D.48.

Pour les autres voies (public & privée), les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8m, avec un minimum de 4m par rapport à l'alignement.



En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

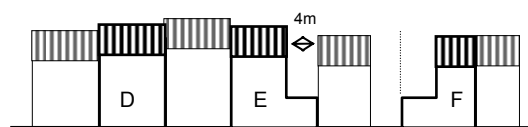
■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En secteurs U a, U b et U b1 :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (fig.D), sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives :

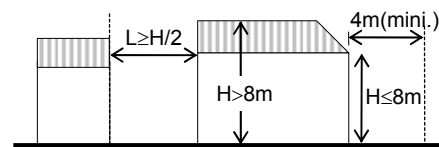
- Un recul minimum de 4m sur l'une d'entre elles (fig.E). Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler (fig.F).
- La construction sera alors terminée par un mur pignon aveugle.

En fond de parcelle et au-delà de la profondeur de 15m : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 4 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).
Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.

De plus, en secteur Ub les constructions doivent également respecter un retrait d'un minimum de 6m par rapport à la limite du Domaine Public Fluvial (Canal du Midi).

2 - En secteur Uc :

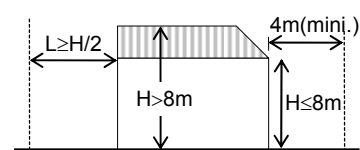
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 4 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).



Les annexes pourront s'implanter en limite ou à 4m.

3 - En secteurs Ud, Ud1, UdPEB et Ud1PEB :

Les constructions doivent respecter un retrait d'un minimum de 4m sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).



Les annexes pourront s'implanter en limite ou à 4m.

■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

U 8

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur mesurée au faîtage du toit. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

U 9

EMPRISE AU SOL

Secteurs Ua, Ud, Ud1, UdPEB et Ud1PEB : Non réglementé.

Secteurs Ub et Ub1 : L'emprise au sol, annexes comprises, est limitée à 70% de la surface du terrain.

Secteur Uc : L'emprise au sol, annexes comprises, est limitée à 50% de la surface du terrain.

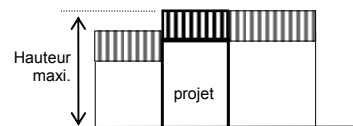
U 10

HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article U11).

1 - En secteurs Ua, Ub et Ub1 :

Afin d'harmoniser l'espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction ne devra pas 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, il pourra être autorisé une hauteur identique à l'ancien bâtiment.

Au-delà de la profondeur de 15m (article U7), la hauteur est limitée à 4,00m.

2 - Autres secteurs :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes situées en limite séparative ne devra pas excéder 4,00m.

U 11

ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

Chaque construction doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existant, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 20 et 30%).

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.

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnemental, ..., les toitures terrasses sont admises (voir Principes généraux du U11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie). Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.

Les bardages réalisés en ardoise, uniquement sur les murs pignons, sont admis.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

3 - Matériaux :

Les revêtements de sols seront en harmonie avec le ton des façades.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits

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.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue et mitoyenne devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays. Sa hauteur maximum sera donnée par les clôtures voisines.

En secteurs Uc, Ud, Ud1, UdPEB et Ud1PEB : la hauteur des clôtures sur rue ou cheminement sera limitée à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m).

Les clôtures mitoyennes en dure seront limitées à une hauteur de 1,80m.

6 - Élément de paysage : Toute interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques (comme notamment la forme urbaine du centre historique) sont interdites. De plus, les opérations d'aménagement, de réhabilitation, ... et d'extension doivent faire appel à l'usage et à la mise en œuvre de matériaux identiques.

U 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

En secteurs Uc, Ud, Ud1, UdPEB et Ud1PEB :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est notamment exigé :

- 1 place par logement pour les habitations individuelles,
- 1,5 place dont 0,5 banalisée par logement pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...)
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat.
- Pour les autres types de constructions le nombre de place de stationnement à créer sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur utilisation.

U 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, ...), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges pour 50m² de terrain non construit.

Les haies mono spécifiques sont interdites en clôture. Sont autorisées les haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

Lorsque, par exemple, la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade, ...) et / ou de sécurité (arbre instable, ...). Dans ces cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Prévention des incendies de forêts : Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Ua, Ub et Ub1 : Non réglementé.

En secteur Uc : le C.O.S. maximum est de 0,60.

En secteurs Ud, Ud1, UdPEB et Ud1PEB : le C.O.S. maximum est de 0,40.

De plus, en secteurs Uc, Ud, Ud1, UdPEB et Ud1PEB : Le C.O.S. est non réglementé pour les constructions destinées à des équipements publics (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, socio-culturels, ...) et d'infrastructures.

■ Le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions :

- remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable,
- de logements sociaux.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Zones naturelles d'urbanisation future en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme.

On distingue au sein de cette zone 2 secteurs :

- Un secteur 1AU **a**, à usage principal d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble,
- Un secteur 1AU **s**, à usage de loisir et de sport.

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

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

1 - En secteurs 1AU a et 1AU s :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes.
- Les constructions destinées à l'artisanat, autres que celles visées à l'article 1AU2.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article 1AU2.
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 1AU2.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings et caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL, telle que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

De plus, sont également interdit en secteur 1AU s :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerce, agricole, ainsi que leurs annexes.

2 - Pour tous les secteurs : Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - En secteur 1AU a :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, ...). 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'activités (artisanat, commerce et bureau) ne sont autorisées que dans le cadre d'une construction à usage principal d'habitation ; les surfaces (S.H.O.B.) dédiées à l'activité ne peuvent excéder 25% du total de la surface dédiées à l'habitation.

2 - Pour tous les secteurs :

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, comme par exemple dans le cas :

- de constructions destinées à l'artisanat,
- de constructions à usage agricole, comme les bâtiments d'élevage.

Les installations classées sont admises à condition :

- qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (boulangerie, chaufferies, ...),
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre pourra être autorisé, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

1AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie¹.

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 :

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

Des voies secondaires unidirectionnelles pourront être autorisées avec une largeur minimum :

- de la chaussée : 3,5 mètres,
- de la plate-forme : 5 mètres.

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

¹ Voir glossaires : Accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies)

3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :

L'ouverture de piste cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Sa largeur doit être d'un minimum de 2,5 mètres (piste bidirectionnelle). Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plate-forme de la voirie.

1AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Eaux usées :

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

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 80 litres/m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 5 litres/seconde /ha.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

5 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique.

6 - Déchets ménagers :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

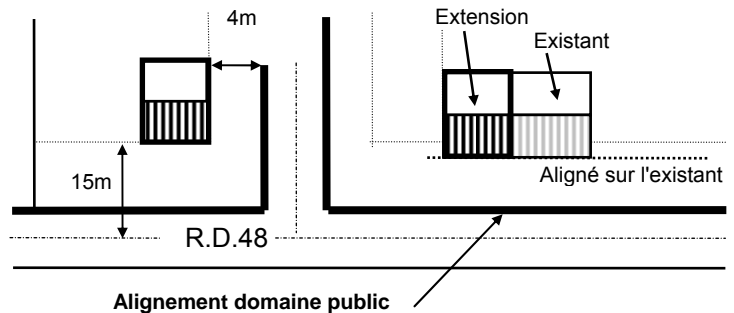
Non réglementé.

1AU 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implantées à une distance au moins égale à 15m de l'axe de la R.D.48.

Pour les autres voies (public & privée), les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

-8m de l'axe de la voie, avec un minimum de 4m de l'alignement.

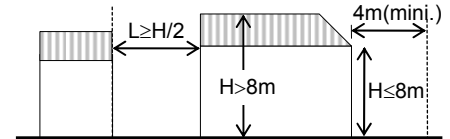


Dans le cas de la construction d'un projet d'ensemble, qui intéresse la totalité d'un îlot ou la totalité d'un des deux linéaires d'une voie (sauf R.D.48 : distance de 15m à respecter), les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou au-delà sans restriction particulière, sous réserve de justifier d'une démarche de cohérence d'ensemble du futur paysage urbain.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 4 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).



■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

1AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées sur une propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

1AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

1AU 10**HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AU11).

En secteur 1AU a :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En secteur 1AU s :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

1AU 11**ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux :**

Chaque construction doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existant, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

1 - Toitures :

Le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 20 et 30%).

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnemental, ..., les toitures terrasses sont admises (voir Principes généraux du 1AU11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

2 - Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie). Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

3 - Matériaux :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits.

4 - Détails d'architecture :

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays.

La hauteur des clôtures sur rue ou cheminement sera limitée à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m).

Les clôtures mitoyennes en dure seront limitées à une hauteur de 1,80m.

1AU 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement.
- D'autre part, dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...), il sera exigé un stationnement de jour pour 2 habitations (parking public).
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat.

1AU 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain non construit.

Les haies mono spécifiques sont interdites en clôture. Sont autorisées les haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

Prévention des incendies de forêts : Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**1AU 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En secteur 1AU a : le C.O.S. maximum est de 0,50.

Le C.O.S. est non réglementé pour les constructions destinées à des équipements publics (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, socio-culturels, ...) et d'infrastructures.

En secteur 1AU s : Non réglementé.

■ Le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions :

- remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable
- de logements sociaux.

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Zone naturelle d'urbanisation future à long terme,
qui pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

On distingue au sein de cette zone un secteur 2AU e, à usage principal d'activités où la capacité des réseaux est insuffisante en périphérie du secteur.

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

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

1 - En secteur 2AU e :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles visées à l'article 1AU2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article 2AU2.
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 1AU2.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings et caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL).
- L'installation de caravanes, en dehors des terrains de campings et des PRL, telle que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

2 - Pour le reste de la zone 2AU :

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - En secteur 2AU e :

- Les constructions à usage d'activité (artisanat, commerce, bureau et d'exploitations agricoles destinés au stockage de matériel et des récoltes) et leurs annexes ne sont autorisées que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. 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 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 principale de la demande.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante dans la même unité foncière.

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, comme par exemple dans le cas :

- de constructions destinées à l'artisanat,
- de constructions à usage agricole, comme les bâtiments d'élevage.

Les installations classées sont admises à condition :

- qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (boulangerie, chaufferies, ...),
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre pourra être autorisé, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

2AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - En secteur 2AU e :

1.1 - Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie².

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 :

- Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres,
- Largeur minimale de la plate-forme : 10 mètres.

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

² Voir glossaires : Accessibilité des moyens de secours (caractéristiques minimales des voies)

1.3 - Pistes cyclables et cheminements piétons :

L'ouverture de piste cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Sa largeur doit être d'un minimum de 2,5 mètres (piste bidirectionnelle). Cette largeur ne sera pas exigée, si elle est intégrée à la plate-forme de la voirie.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Eaux usées :

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

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 80 litres/m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 5 litres/seconde/ha.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

5 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique.

6 - Déchets ménagers :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés.

2AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

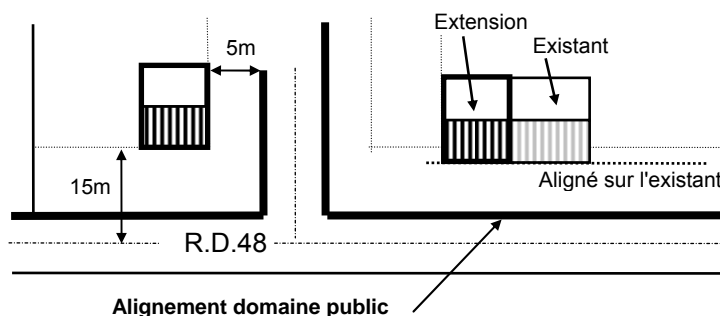
Non réglementé.

2AU 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1 - En secteur 2AU e :**

Les constructions doivent s'implantées à une distance au moins égale à 15m de l'axe de la R.D.48.

Pour les autres voies (public & privée), les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

-10m de l'axe de la voie, avec un minimum de 5m de l'alignement.



Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - En secteur 2AU e :**

Les constructions doivent respecter un retrait d'un minimum de 5 mètres.

■ Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****1 - En secteur 2AU e :**

Les constructions implantées sur une propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

2AU 10

HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et exhaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des dispositions de l'article 2AU11).

1 - En secteur 2AU e :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

Chaque construction doit pouvoir être distinguée des autres tout en étant identifiée comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel du bâtiment principal.

Les constructions seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 5 (toitures, façades, matériaux, détails d'architecture et clôtures) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existant, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

1 - En secteur 2AU e :

1.1 - Toitures :

Le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 20 et 30%).

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnemental, ..., les toitures terrasses sont admises (voir Principes généraux du 2AU11 ci-dessus). Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

1.2 - Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie). Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

1.3 - Matériaux :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits.

1.4 - Détails d'architecture :

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

1.5 - Clôtures :

Les clôtures donnant sur rue devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays,

La hauteur des clôtures sur rue ou cheminement sera limitée à 0,60 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50 m).

Les clôtures mitoyennes en dure seront limitées à une hauteur de 1,80m.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 12

STATIONNEMENT

1 - En secteur 2AU e :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement.
- 1 place par logement, dans le cadre d'opérations réalisées pour du locatif avec une aide financière de l'Etat.
- Pour les commerces : une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- Pour les bureaux : une place de stationnement au moins égale à 60m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

2AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Prévention des incendies de forêts : Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

1 - En secteur 2AU e :

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées), ... et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain non construit.

Les haies mono spécifiques sont interdites en clôture. Sont autorisées les haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

Les créations de haies arbustives localisées aux documents graphiques, devront être traitées de manière paysagère et d'égale qualité aussi bien sur la surface que sur la linéarité afin d'établir un écran visuel de qualité.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

2AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - En secteur 2AU e :

Le C.O.S. maximum est de 0.

De plus, le C.O.S. est non réglementé pour les constructions destinées à des équipements publics (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, socio-culturels, ...) et d'infrastructures.

■ Le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

2 - Pour le reste de la zone 2AU : Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondante aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone 8 secteurs :

- Un secteur A **p** le long du Canal du Midi.
- Un secteur A **p1** où les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés,
- Deux secteurs A **h** et A **hPEB** d'extension limitée de l'existant,
- Deux secteurs A **h1** et A **h1PEB** de densification de l'existant et où le changement de destination est admis,
- Deux secteurs A **PEB** et A **pPEB**, correspondent aux terrains couverts par le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de "Carcassonne-Salvaza".

En secteurs Ap et ApPEB, en raison de la proximité d'édifices classés, comme le Canal du Midi, toutes les demandes de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Nous trouvons également des bâtiments identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, où le changement de destination est autorisé.

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

REGLEMENT DE LA ZONE A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal, de bureaux et de commerces, et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, et leurs annexes, sous réserve de l'article A2 ci-après (activités agritouristiques, bâtis localisés au titre du 2° de l'article R.123-12 du C.U),
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de campings et caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au publique,
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à 12m.
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 4 mètres et si leur surface au sol est au moins égale à 2000m².
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

En secteurs A p, A p1 et A pPEB, sont également interdites :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes,
- Le changement de destination des bâtiments.
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,80m.

A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

■ Sur les terrains situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés aux documents graphiques), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

■ Sur les terrains couverts par le PEB (secteurs APEB et ApPEB), s'applique les restrictions des prescriptions d'urbanisme du PEB. Par exemple :

- Les habitations sont autorisées si elles sont non groupées.
- Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesure d'isolement acoustique.
- ...

■ Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone agricole.

■ Les constructions et occupations du sol ci-dessous sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de contraintes supplémentaires à la commune.

■ Les constructions et installations ci-dessous, seront autorisées, à condition qu'elles soient à vocation agricole et que le bâti soit regroupé dans un rayon de 40 mètres (qu'il s'agisse de la création d'une exploitation ou de l'extension d'une exploitation existante) :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- les locaux d'habitation liés à ces exploitations, qu'il s'agisse des logements de l'exploitation et de ses employés, à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique,
- les activités d'accueil agritouristique (gîte rural, ferme auberge, chambre d'ôtes, ...) aménagés dans des bâtiments existants à condition qu'ils constituent une activité complémentaire et accessoire de l'exploitation agricole.
- Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement, ou concomitamment à celui destiné à recevoir l'habitation de l'exploitant.

La distance de 40m pourra être doublée exceptionnellement sur demande justifiée en raison du relief, de l'inondabilité de la zone, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

■ Sur les terrains localisés aux documents graphiques comme inondable, ne sont autorisés que les équipements d'infrastructure.

■ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre pourra être autorisée, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

■ Les affouillements et les exhaussements de sol, si ils sont liés à des projets d'infrastructure public et agricole sous réserve d'un traitement paysagé.

De plus, en secteurs A p et A pPEB :

L'aménagement, la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes devront respecter la grande valeur patrimoniale et paysagère du lieu (Canal du Midi).

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir, tels que prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

D'autre part :

*** Pour les bâtiments identifiés au titre du 2° de l'article R.123-12 du C.U.** sont autorisés que :

- Les aménagements,
- Le changement de destination, sous réserve que le projet :
 - ne compromet pas d'exploitations agricoles,
 - soit desservi par les réseaux,
 - ne porte pas atteinte à l'environnement,
 - ne soit pas exposé à des risques naturels majeurs,
 - ne crée pas de contrainte pour la commune.

*** En secteur Ah et AhPEB,** ne sont autorisés que :

- Les aménagements,
- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées, dans la limite de 20% de la S.H.O.N. existante, sous réserve que le projet :

- ne crée pas de contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- soit desservi par les réseaux,
- ne porte pas atteinte à l'environnement,
- concerne un bâtiment reconnu de "caractère",
- ne soit pas exposé à des risques naturels majeurs,
- ne crée pas de contrainte pour la commune.

* En secteur Ah1 et Ah1PEB, ne sont autorisés que :

- Les aménagements,
- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées, dans la limite de 20% de la S.H.O.N. existante,
- Le changement de destination, sous réserve que le projet :

- ne crée pas de contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- soit desservi par les réseaux,
- ne porte pas atteinte à l'environnement,
- concerne un bâtiment reconnu de "caractère",
- ne soit pas exposé à des risques naturels majeurs,
- ne crée pas de contrainte pour la commune.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

A 3

ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimum de la chaussée sera de 5m.

Les accès directs autres que regroupés et aménagés sont interdits le long des routes départementales, et si les terrains sont desservis par une voie de moindre importance.

A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

En application de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à la réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 80 litres/m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 5 litres/seconde/ha.

3 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2 heures.

4 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

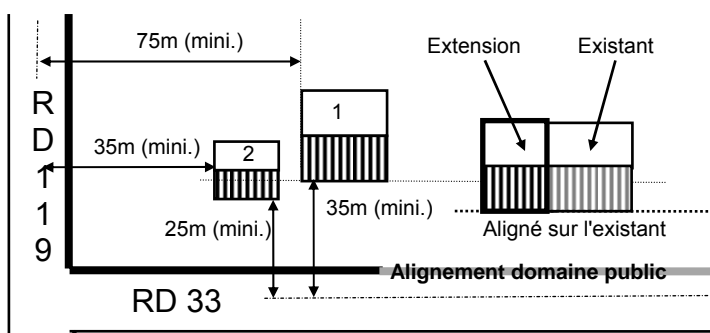
En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel, de protection des captages et du schéma d'assainissement.

A 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 75m de l'axe de la RD119 (fig.1) et à 100m de A61, sachant que cette distance est portée à 35m pour les bâtiments d'exploitation agricole (fig.2).

- à 35m de l'axe de la R.D. n°33, sachant que cette distance est portée à 25m pour les bâtiments autre que d'habitation (fig.2).



Cette distance sera de 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Pour les autres voies (public & privée), les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m de l'alignement.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

A 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2 - \text{min. } 4,00\text{m}$).

De plus, les constructions doivent également respecter un retrait d'un minimum de 20m par rapport à la limite du Domaine Public Fluvial (Canal du Midi).

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

A 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A 10

HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et rehaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des disposition de l'article 1A11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

A 11

ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 4 (toitures, façades, matériaux et détails d'architecture) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existant, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 20 et 30%).

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnemental, ..., les toitures terrasses sont admises (voir Principes généraux du A11 ci-dessus).

Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites. Les bardages réalisés en ardoise, uniquement sur les murs pignons, sont admis.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

3 - Matériaux :

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits

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.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Elément de paysage : Toute interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques (comme notamment les puits éoliens) sont interdites. De plus, les opérations d'aménagement, de réhabilitation, ... et d'extension doivent faire appel à l'usage et à la mise en œuvre de matériaux identiques.

A 12

STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer (...) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

Lorsque, par exemple, la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade, ...) et / ou de sécurité (arbre instable, ...). Dans ces cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Prévention des incendies de forêts : Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 3.3.1.3 - Explication des motifs de la délimitation des zones et règles applicables)

CARACTERE DE LA ZONE N :

Zone naturelle et forestière correspondante aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notoirement du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue au sein de cette zone 2 secteurs :

- Un secteur N **hp**, d'extension de l'existant.
- Un secteur N **PEB**, correspondent aux terrains couverts par le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de "Carcassonne-Salvaza".

En secteur Nhp, en raison de la proximité d'édifices classés, comme le Canal du Midi, toutes les demandes de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

REGLEMENT DE LA ZONE N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N et en secteurs Nh, Nhp, NPEB et NhPEB, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal, de bureaux et de commerces, et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'entrepôt commerciaux et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées, comme les bâtiments d'élevage,
- Les Parcs Résidentiels de Loisir,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au publique,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à 12m.
- Les carrières.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur sur une emprise de 7 mètres, de part et d'autre de la crête des berges des ruisseaux sont interdites.

De plus, sont également interdits en zone N et secteur NPEB :

- Les constructions à usage agricole, et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, et leurs annexes,
- Les aires de stationnement.

N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

■ Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

■ Sur les terrains situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés aux documents graphiques), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

■ Sur les terrains couverts par le PEB (secteur NPEB), s'applique les restrictions des prescriptions d'urbanisme du PEB. Par exemple :

- Les habitations sont autorisées si elles sont non groupées.
- Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesure d'isolement acoustique.
- ...

■ Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone naturelle.

■ Sur les terrains localisés aux documents graphiques comme inondable, ne sont autorisés que les équipements d'infrastructure.

■ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre pourra être autorisée, dès lors que ce bâtiment :

- a été régulièrement édifié,
- ne risque pas de nouvelles destructions régulières d'origine similaire (mouvements de terrain, ... et inondation notamment).

■ Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans le secteur.

En secteur Nhp, ne sont autorisés que :

- Les aménagements,
- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées, dans la limite de 20% de la S.H.O.N. existante, sous réserve que le projet :
 - ne crée pas de contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - soit desservi par les réseaux,
 - ne porte pas atteinte à l'environnement,
 - concerne un bâtiment reconnu de "caractère",
 - ne soit pas exposé à des risques naturels majeurs,
 - ne crée pas de contrainte pour la commune.

De plus en secteur Nhp : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir, tels que prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

N 3

ACCES ET VOIRIE

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

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

La largeur minimum de la chaussée sera de 5m.

Les accès directs autres que regroupés et aménagés sont interdits le long des routes départementales, et si les terrains sont desservis par une voie de moindre importance.

En application de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à la réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique, à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 80 litres/m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 5 litres/seconde/ha.

3 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2 heures.

4 - Electricité - Téléphone :

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

N 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel, de protection des captages et du schéma d'assainissement (la surface minimum sera de 1500 m² ou 2500 m² selon le dispositif préconisé).

N 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 75m de l'axe de la R.D. n°119,
- à 35m de l'axe de la R.D. n°33,
- à 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- à 10m pour les autres voies.

En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales, des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

N 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - min. 4,00m).

De plus, les constructions doivent également respecter un retrait d'un minimum de 20m par rapport à la limite du Domaine Public Fluvial (Canal du Midi).

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

N 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Dans le cas de constructions et d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics des implantations autres pourront être autorisées, sur justification. Leur édification sera appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

N 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N 10

HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant, avant tout affouillement et rehaussement ..., jusqu'au faîtage de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (sous réserve du respect des disposition de l'article 1N11).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

N 11

ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

Toutefois, il est admis la possibilité de déroger aux alinéas 1 à 4 (toitures, façades, matériaux et détails d'architecture) ci-dessous, sous réserve de respecter les paysages urbain et naturel existant, afin de permettre :

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'un projet éco-environnemental, d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, ... ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.
- La création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 20 et 30%).

Dans le cadre de constructions contemporaines relevant par exemple d'une démarche éco-environnemental, ..., les toitures terrasses sont admises (voir Principes généraux du N11 ci-dessus).

Elles pourront être végétalisées, recevoir des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, ... à condition de faire partie d'une composition architecturale cohérente et respectueuse du cadre de vie.

2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites. Les bardages réalisés en ardoise, uniquement sur les murs pignons, sont admis.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

3 - Matériaux :

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits

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.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les dispositifs pour l'utilisation des énergies renouvelables (capteur solaire, ...) doivent faire partie de la composition architecturale.

5 - Elément de paysage : Toute interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques (comme notamment l'église Saint André du Sauzens) sont interdites. De plus, les opérations d'aménagement, de réhabilitation, ... et d'extension doivent faire appel à l'usage et à la mise en œuvre de matériaux identiques.

N 12

STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer (...) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

Lorsque, par exemple, la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade, ...) et / ou de sécurité (arbre instable, ...). Dans ces cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

Prévention des incendies de forêts : Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

GLOSSAIRES

GLOSSAIRES

Accessibilité des moyens de secours (SDIS de l'Aude) : Caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Affouillements et exhaussements de sol : sont considérés comme tels, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m.

Alignement : est la limite entre le domaine routier et les propriétés privées riveraines.

Aménagement : Tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe : L'annexe est une construction indépendante ou partiellement reliée physiquement au corps principal d'un bâtiment, mais constituant sur une unité foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (garage, abri de jardin, etc. ...).

Arbre : sont des végétaux ligneux implantés dans les espaces verts, mais aussi dans des espaces ne méritant pas cette qualification, tels que les parcs de stationnement et les voies ou encore les espaces agricoles et naturels. On distingue généralement les arbres à grand développement (plus de 15 mètres à maturité), les arbres à moyen développement (8 à 15 m) et les arbres à petit développement que sont les arbustes et arbrisseaux (moins de 8 m).

Les arbres peuvent être appréhendés isolément (protection de tel arbre, plantation obligatoire de tant d'arbres) mais aussi en groupe (protection d'un espace boisé, obligation de planter une haie ou un écran végétal, ...).

Bureau : La destination "bureau" regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, ... et informatique

Changement de destination : Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coefficient d'Emprise au Sol : Le C.E.S. est le rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'Occupation des Sols : Le C.O.S. est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain indique donc la surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : un C.O.S. fixé à 0,2 appliqué à un terrain de 1000m² autorise une surface maximum de 200m² de S.H.O.N..

Commerce : La destination "commerce" regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.

Construction isolée : Une construction ne faisant pas partie d'un hameau (agglomération de quelques maisons rurales, minimum 3 ou 4, situées à l'écart d'un village).

Emplacement réservé : Il s'agit de terrains réservés par la puissance publique, car jugés nécessaires à la réalisation :

- de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts (zones U, AU, A et N), article R.123-11.d.
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de la mixité sociale (zones U et AU), article L.123-2.b.

L'emplacement réservé évite qu'un terrain destiné à ces réalisations fasse l'objet d'une occupation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Emprise publique : correspond à un espace public. Nous y trouvons par exemple les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, ... et les bâtiments scolaires et leurs dépendances.

N'est pas considéré comme un espace public une voie publique ou privée de circulation.

Espaces libres : sont des espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Espaces verts : couvrent les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, ... et pépinières), les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

Éléments paysagers (article L.123-1 7°) : Cette disposition du Code de l'Urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites. Ainsi, cette disposition du P.L.U. offre la faculté de repérer sur le document graphique les éléments qui ont un intérêt suffisant (motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique) pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique (élaboration de mesures appropriées à chaque élément à protéger en fonction de sa nature et de sa fonction).

Champ d'application : la protection susceptible d'être mise en oeuvre concerne :

- les éléments du paysage,
- les quartiers, rues,
- les monuments,
- les sites,
- les secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

Effets sur les occupations et utilisations du sol : Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

L'inscription dans le document d'urbanisme s'exprime par une identification des éléments dans les différentes pièces du P.L.U. (rapport de présentation et règlement), par des prescriptions de nature à assurer leur protection (règlement), et par une localisation sur les documents graphiques.

Installation classée (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la Loi n°76.663 du 19 juillet 1976, et de la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 "Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers" et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

(Loi n°93-3 du 4 janvier 1993) "Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier".

Limite séparative : est la limite d'un terrain qui n'est pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Opération d'ensemble : Tout les opérations ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération (division, permis groupés, lotissement, Z.A.C., ... et association foncière urbaine).

Sol naturel : est le sol existant avant tous travaux.

Surface Hors Ouvre Brute : La S.H.O.B. est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu des murs de la façade au niveau supérieur du plancher).

Surface hors oeuvre nette : La S.H.O.N. est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de la façade au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R.112-1 du code de l'urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. Cette surface sert de base à la fois au calcul du C.O.S. et à la taxe locale d'équipement.

Terrain : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, ou à une même division.

REGLEMENT
PLAN LOCAL D'URBANISATION
COMMUNE DE CAUX & SAUZENS