

DÉPARTEMENT DE L'AUDE  
**MAIRIE D'ARMISSAN**

11110

TÉL. 04 68 45 33 41  
FAX. 04 68 45 26 30

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme



### IV – REGLEMENT

PLU approuvé par DCM le 15 septembre 2005

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	15 septembre 2005
1 <sup>ère</sup> Modification du PLU	25 juin 2008
1 <sup>ère</sup> Révision simplifiée du PLU	2 mai 2012
1 <sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLU	19 décembre 2013
2 <sup>ème</sup> Modification simplifiée du PLU	8 juin 2016

#### Terres Neuves

Analyse et valorisation des Territoires

7, Bd Sarraill - 34 000 Montpellier

Tel : 04.67.66.31.84

Fax : 04.67.66.32.64.

[terres-neuves@wanadoo.fr](mailto:terres-neuves@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>P5</b>
Chapitre I Zone UA	p6
Chapitre II Zone UC	p11
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>P16</b>
Chapitre III Zone AUC	p17
Chapitre IV Zone AUE	p22
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>P29</b>
Chapitre V Zone A	p30
Chapitre VI Zone N	p35

# **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Armissan.

## Article 2 Adaptations mineures

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, *"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"*.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration de travaux ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 3 Rappels réglementaires

Outre le régime du permis de construire (articles L et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification de clôtures (articles L.441-1 et suivants, et R.441-1 et suivants).
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
  - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
  - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, délimités sur les documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisations préalables, en application des articles L.311 et L.312 du code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 23 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravaning (articles R444-1 à 4 du CU).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4 du CU).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les piscines non couvertes.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# UA

### Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux zones urbaines les plus anciennes et les plus denses : le noyau central et les premières extensions du noyau historique. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses liées à la vie de la commune. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu ou semi continu, alignés sur les voies publiques.

Le sous-secteur UA<sub>i</sub> est concerné par la zone inondable de la Mayral.

Le sous-secteur UA<sub>h</sub> correspond au hameau du domaine de Cazeneuve.

<h3>SECTION I</h3> <h3>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>
---

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

- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les activités agricoles, industrielles ou artisanales incompatibles avec la vie de la zone, présentant des nuisances olfactives ou auditives incompatibles avec la vie de la zone ;
- Toutes les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article 2 ;
- En UA<sub>i</sub>, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondraient pas aux dispositions de l'article UA-2 suivant.
- Toute construction nouvelle qui ne serait pas édifée avec un recul de 7 m minimum par rapport aux berges des ruisseaux même temporaires.
- En UA<sub>h</sub>, aucune construction nouvelle d'habitat principal n'est autorisée.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...)

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- En UAi, une surélévation du plancher habitable au dessus de la côte des plus hautes eaux est imposée, ainsi que l'aménagement d'une pièce habitable à l'étage, accessible à tous les habitants de l'immeuble.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION du SOL**

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou est en projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'écoulement se fera naturellement dans les caniveaux, puis vers les ruisseaux, sans que les aménagements du terrain créent une entrave à ce dernier écoulement.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain ou posés discrètement sur façade. Les antennes, y compris les paraboles, seront implantées en toiture, de la manière la plus discrète possible.

**ARTICLE UA - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées, soit :

- à l'alignement des voies et des espaces publics ;
- à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.

En UAi, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport aux berges de la Mayral.

**ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement, hormis en UAh. Il est toutefois possible d'interrompre la continuité des constructions sur un seul côté lorsque la façade sur rue a plus de 15 m. Le retrait par rapport à la limite séparative latérale est alors au minimum de 4 mètres.

La distance minimale par rapport au fond de parcelle est de 4 m.

Au delà des 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie, la distance minimale par rapport aux limites latérales est de 4 mètres.

Les constructions annexes sont autorisées jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur au faîtage soit inférieure à 3,50 m, leur surface totale soit inférieure à 25 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une seule annexe en fond de parcelle et d'une seule annexe en limite latérale.

Le bord franc des bassins des piscines non couvertes doit se situer en retrait de 2 m minimum vis à vis des limites séparatives.

**ARTICLE UA - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE UA – 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



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

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Toutefois, la hauteur maximale autorisée d'une construction pourra être égale à l'une des hauteurs des bâtiments voisins mitoyens existants.

Les dépassements (cheminées, antennes...) doivent se situer en retrait de 3 m minimum par rapport au mur de façade sur rue.

Dans la zone UAi, les planchers habitables devront être édifiés au dessus de la côte de référence, et une pièce habitable accessible à tous les habitants de l'immeuble devra être édifiée à l'étage.

## **ARTICLE UA – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 de Code de l'urbanisme).

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

Les façades des bâtiments principaux et annexes seront de couleur claire, dans les teintes de la pierre locale ou du sable, et la teinte sera incorporée dans la masse. Les finitions d'aspect plastifié, brut de projection ou écrasé sont interdites pour la réhabilitation des bâtiments anciens.

Les couvertures conserveront un aspect de tuiles canal vieillies en terre cuite, de couleur claire. La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 35 %. Les terrasses en toiture sont autorisées, à condition qu'elles se situent en recul par rapport à la façade sur rue et que les rives et bords de toiture soient conservés ou créés pour encadrer la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda, abri de jardin, serre,...

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

Les matériaux et formes des clôtures entreront en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant. Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins (aspect murs de pierres sèches ou jointées à fleur, ou enduit d'aspect taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des pierres locales), accompagnés ou non de végétaux d'essences variées. La tête du mur sera recouverte d'un chaperon enduit, de forme arrondie, ou bien d'un couronnement plat accompagné de barreaudages.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics, sous réserve du respect de l'article R.111-21.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé une place de stationnement par logement créée ou par multiple de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Non réglementé.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION III</b> <b>POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b></p>
---

**ARTICLE UA - 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# UC

#### Caractère de la zone :

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation récentes, de densité moyenne, situées autour du centre ancien. Les constructions y sont édifiées principalement sous forme d'opérations individuelles, en ordre discontinu ou semi-continu, ou d'opérations groupées, admettant du petit collectif. Il s'agit d'espaces essentiellement à vocation d'habitat, pouvant en outre accueillir divers services.

La zone UC compte trois sous-secteurs :

- UCe, petit pôle d'activités et de services complémentaire au centre ancien, qui abrite la cave coopérative ;
- UCs, secteur sur lequel toute autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol est soumise à la réglementation en vigueur dans les sites classés ;
- UCi, secteur urbanisé concerné par le risque d'inondation lié au ruisseau de la Mayral.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les activités agricoles, industrielles ou artisanales incompatibles avec la vie de la zone, présentant des nuisances olfactives ou auditives incompatibles avec la vie de la zone.
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes.
- Toutes les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article 2.
- En UCi, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondraient pas aux dispositions de l'article UC-2 suivant.
- Toute construction nouvelle qui ne serait pas édifée avec un recul de 7 m minimum par rapport aux berges des ruisseaux même temporaires.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- En UCi, une surélévation du plancher habitable au dessus de la côte des plus hautes eaux est imposée, ainsi que l'aménagement d'une pièce habitable à l'étage, accessible à tous les habitants de l'immeuble.

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre le demi-tour des véhicules selon un rayon de braquage au moins égal à 8 m.

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

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou est en projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'écoulement se fera naturellement dans les caniveaux, puis vers les ruisseaux, sans que les aménagements du terrain créent une entrave à ce dernier écoulement.

**Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UC-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques, hors passages piétonniers.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.
- pour les annexes, le recul minimal pourra être de 3 mètres.

Un recul de 15 m est imposé par rapport à l'axe de la RD 68 hors agglomération (limite d'agglomération matérialisée par le panneau indicateur du village).

En UCi, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport aux berges de la Mayral et par rapport à la berge du Merlon bordant le fossé qui longe la RD68.

**ARTICLE UC-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 4 mètres ;
- soit en limite séparative, à condition que la nouvelle construction s'adosse à une construction existante et qu'elle soit de gabarit sensiblement identique à celle-ci.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Les constructions annexes peuvent être autorisées jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur au faîtage soit inférieure à 3,50 m, que leur surface totale soit inférieure à 25 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une seule annexe en fond de parcelle et d'une seule annexe en limite latérale.

Le bord franc des bassins des piscines non couvertes doit se situer en retrait de 2 m minimum vis à vis des limites séparatives.

## **ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments d'habitation principale non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.  
Non réglementé pour les annexes.

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

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions individuelles nouvelles ne peut excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1).

Dans la zone UCi, les planchers habitables devront être édifiés au dessus de la cote de référence, et une pièce habitable accessible à tous les habitants de l'immeuble devra être édifiée à l'étage.

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

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

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

Les façades des bâtiments principaux et annexes seront de couleur claire, dans les teintes de la pierre locale ou du sable, et la teinte sera incorporée dans la masse.

Les couvertures auront un aspect de tuiles canal vieillies en terre cuite, de couleur claire ou flammée. La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 35 %. Les toits terrasses sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda, abri de jardin, serre,...

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

Les matériaux et formes des clôtures entreront en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant. Les clôtures seront constituées de végétaux d'essences variées, de murs pleins (aspect pierre locale ou enduit de couleur claire, dans les teintes de la pierre locale ou du sable, dont la teinte est incorporée dans la masse de l'enduit), ou de clôtures ajourées. Les clôtures grillagées ou plastifiées qui bordent l'espace public devront être accompagnées de végétation. La hauteur maximale hors tout est de 2 m.

En UCi, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage ou de lisses horizontales à claires voies. Les clôtures, portails, portillons, ne devront pas dépasser 1,30 m de hauteur. Les claustras y sont autorisés.

Non réglementé pour les équipements publics, sous réserve du respect de l'article R.111-21.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les commerces, bureaux, bâtiments publics : au moins 60 % de la surface de plancher de l'immeuble ;
- pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par multiple de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Les essences végétales locales existantes doivent être conservées. Si elles gênent, elles devront être remplacées.

Les plantations seront en adéquation avec l'obligation de débroussaillage autour des zones urbanisées situées à proximité de zones boisées.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **ARTICLE UC-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# AUC

#### Caractère de la zone

La zone AUC est une zone à urbaniser à usage d'habitat, située à l'est du village, au lieu dit « les Aspres », en limite du site classé.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux divers), dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'assiette englobera la totalité de la zone.

L'étude hydraulique programmée sur la commune imposera si nécessaire un recul par rapport au ruisseau de Louvière.

<h3>SECTION I</h3> <h4>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</h4>
---

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

- Les constructions qui ne répondraient pas aux conditions de l'article AU2 suivant ;
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les activités à usage industriel, agricole ou artisanal incompatibles avec la vie de la zone, générant des nuisances olfactives ou sonores inacceptables pour le voisinage ;
- Toutes les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article 2.
- Toute construction qui ne serait pas édifiée avec un recul de 7 m minimum par rapport aux berges des ruisseaux même temporaires.

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

Sont admises les constructions réalisées sous forme d'une opération d'ensemble dont l'assiette englobe la totalité de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre le demi-tour des véhicules selon un rayon de braquage au moins égal à 8 m.

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

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou est en projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans

stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **Electricité – Téléphone – Télédistribution.**

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AUC-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques, hors passages piétonniers.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.
- pour les annexes, le recul minimal pourra être de 3 mètres.

Toute construction doit être édifiée avec un recul de 7 m minimum par rapport aux berges des ruisseaux même temporaires.

## **ARTICLE AUC-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 4 mètres ;
- soit en limite séparative, à condition que la nouvelle construction s'adosse à une construction existante et qu'elle ait un gabarit sensiblement identique à celle-ci.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Les constructions annexes peuvent être autorisées jusqu'en limites séparatives, à condition que leur hauteur au faîtage soit inférieure à 3,50 m, que leur surface soit inférieure à 25 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une seule annexe en fond de parcelle et d'une seule annexe en limite latérale.

Le bord franc des bassins des piscines non couvertes doit se situer en retrait de 2 m minimum vis à vis des limites séparatives.

## **ARTICLE AUC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments d'habitation principale non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

Non réglementé pour les annexes.

### **ARTICLE AUC-9 L'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1).

### **ARTICLE AUC-11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

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

Les façades des bâtiments principaux et annexes seront de couleur claire, dans les teintes de la pierre locale ou du sable, et la teinte sera incorporée dans la masse.

Les couvertures auront un aspect de tuiles canal vieillies en terre cuite, de couleur claire ou flammée. La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 35 %. Les toits terrasses sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda, abri de jardin, serre,...

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

Les matériaux et formes des clôtures entreront en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant. Les clôtures seront constituées de végétaux d'essences variées, de murs pleins (aspect pierre locale ou enduit de couleur claire, dans les teintes de la pierre locale ou du sable, dont la teinte est incorporée dans la masse de l'enduit), ou de clôtures ajourées. Les clôtures grillagées ou plastifiées qui bordent l'espace public devront être accompagnées de végétation. La hauteur maximale hors tout est de 2 m.

Non réglementé pour les équipements publics, sous réserve du respect de l'article R.111-21.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les essences végétales locales existantes doivent être conservées. Si elles gênent, elles devront être remplacées.

Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum, de végétaux d'essence locale.

Les plantations seront en adéquation avec l'obligation de débroussaillage autour des zones urbanisées situées à proximité de zones boisées.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **ARTICLE AUC-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# AUE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation économique, à dominante artisanale, agricole et d'entrepôts, qui se situe en continuité de la zone artisanale de Vinassan, à l'ouest de l'autoroute A9.

Elle comprend deux sous-secteurs, AUEa, et AUEi.

Le sous-secteur AUEa dans lequel seules les constructions à usage commercial, de bureaux, artisanales, agricoles ou entrepôts pourront être autorisées ;

Le sous-secteur AUEi, sous-secteur concernant le Bassin de rétention et la zone de Compensation liée au débordement du ruisseau de la Mayral, dans lequel toute construction est interdite, sauf les équipements publics nécessaires au fonctionnement de ce sous-secteur. Un poste de refoulement pour les eaux usées sera créé dans ce sous-secteur.

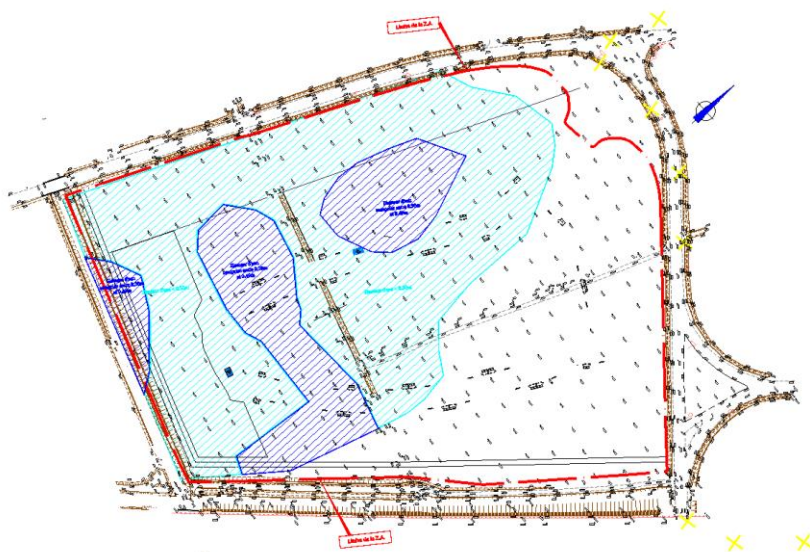
Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux divers), sous forme d'une opération d'ensemble.

Toute implantation de panneaux publicitaires est interdite  
L'implantation d'enseigne devra se conformer à la réglementation en vigueur (*Article AUE 11*).

La zone est en partie concernée par le débordement du ruisseau de la Mayral.

Conformément aux dispositions du Dossier Loi sur l'Eau (dossier de déclaration n°2010-67 du 4 avril 2011), une bande de protection de 50 mètres a été établie, à compter du pied de digue bordant le ruisseau de la Mayral.



Les nouvelles constructions édifiées dans l'emprise de la zone de débordement du ruisseau de la Mayral, identifiée dans le Dossier Loi sur l'Eau devront strictement se conformer aux prescriptions édictées dans ce dossier Loi sur l'eau.

L'aménagement de la zone est soumis à l'orientation d'aménagement n°2.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

- Une ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne serait pas réalisée sous forme d'une opération d'ensemble, englobant la totalité de la zone.

#### **Sont interdits dans le sous-secteur AUE:**

- Les constructions usage de commerce ou de bureaux
- Les bâtiments à usage d'habitation,
- Les activités à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ou qui ne sont pas nécessités par :
  - le fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
  - le fonctionnement, l'exploitation, la gestion et l'entretien les voies de circulations, en particulier du Domaine Public Autoroutier.
- Toutes les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article 2.

#### **Sont interdits dans la zone AUEa :**

- Les bâtiments à usage d'habitation,
- Les activités à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les campings, caravanings et le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ou qui ne sont pas nécessités par :

- le fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
- le fonctionnement, l'exploitation, la gestion et l'entretien des voies de circulation, en particulier du Domaine Public Autoroutier.
- Toutes les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article 2.

**Sont interdits dans le sous-secteur AUEi:**

- Toutes les constructions sauf les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone.

**ARTICLE AUE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Dans la zone AUE**

Les constructions à usage artisanal, agricole ou d'entrepôts.

**Dans le sous-secteur AUEa**

Les constructions à usage commercial, de bureaux, artisanales, agricoles ou entrepôts

**Dans le sous-secteur AUEi**

Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone, notamment un poste de refoulement des eaux usées.

**Dans la zone de débordement du ruisseau de la Mayral**

Les nouvelles constructions édifiées dans l'emprise de la zone de débordement du ruisseau de la Mayral, identifiée dans le Dossier Loi sur l'Eau devront strictement se conformer aux prescriptions édictées dans ledit dossier Loi sur l'eau, notamment:

- Surélévation des planchers de +0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux calculée, avec un minimum de +0,60 m par rapport au terrain naturel
- Afin de garantir la transparence hydraulique des bâtiments, des conduites de diamètre 150 mm seront mises en place tous les mètres dans les façades des bâtiments constitutifs de Surface de Planchers, afin de permettre l'écoulement des eaux sous ces bâtiments en cas d'inondation.  
Elles devront être mises en place dans le respect du sens d'écoulement des eaux précisés dans le dossier Loi sur l'eau.  
Toutefois, tout autre type de construction pourra être acceptée à partir du moment où la transparence hydraulique sous les bâtiments est respectée.
- Toutefois, les surfaces en rez de chaussée, ayant pour affectation des espaces de chargement ou déchargement, des locaux indispensables à l'accès aux bâtiments, le stationnement de véhicules, autres que commercial ou local mécanique, pourront n'être surélevées que de 0,20 m par rapport au niveau du terrain naturel.  
Tout changement de destination ou d'usage d'un bâtiment, ou d'une partie de bâtiment,



entraînant ou non la création de Surface de Plancher, se devra de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de la zone ou à la collectivité urbaine ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Largeur minimale des chaussées : 7m. Largeur minimale des plateformes : 10 m.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les accès directs aux parcelles depuis les routes départementales 31 et 68 sont interdits.

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

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

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les effluents ne correspondant pas aux normes en vigueur nécessiteront d'être pré-épurés.

#### **Eaux pluviales**

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou est en projet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

Les eaux pluviales issues des parcelles privées et du Domaine Public transiteront par un bassin collectif propre à toute la zone d'activité avant de se rejeter dans le milieu récepteur.

**Électricité – Téléphone.**

Les branchements électriques, téléphoniques doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE AUE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

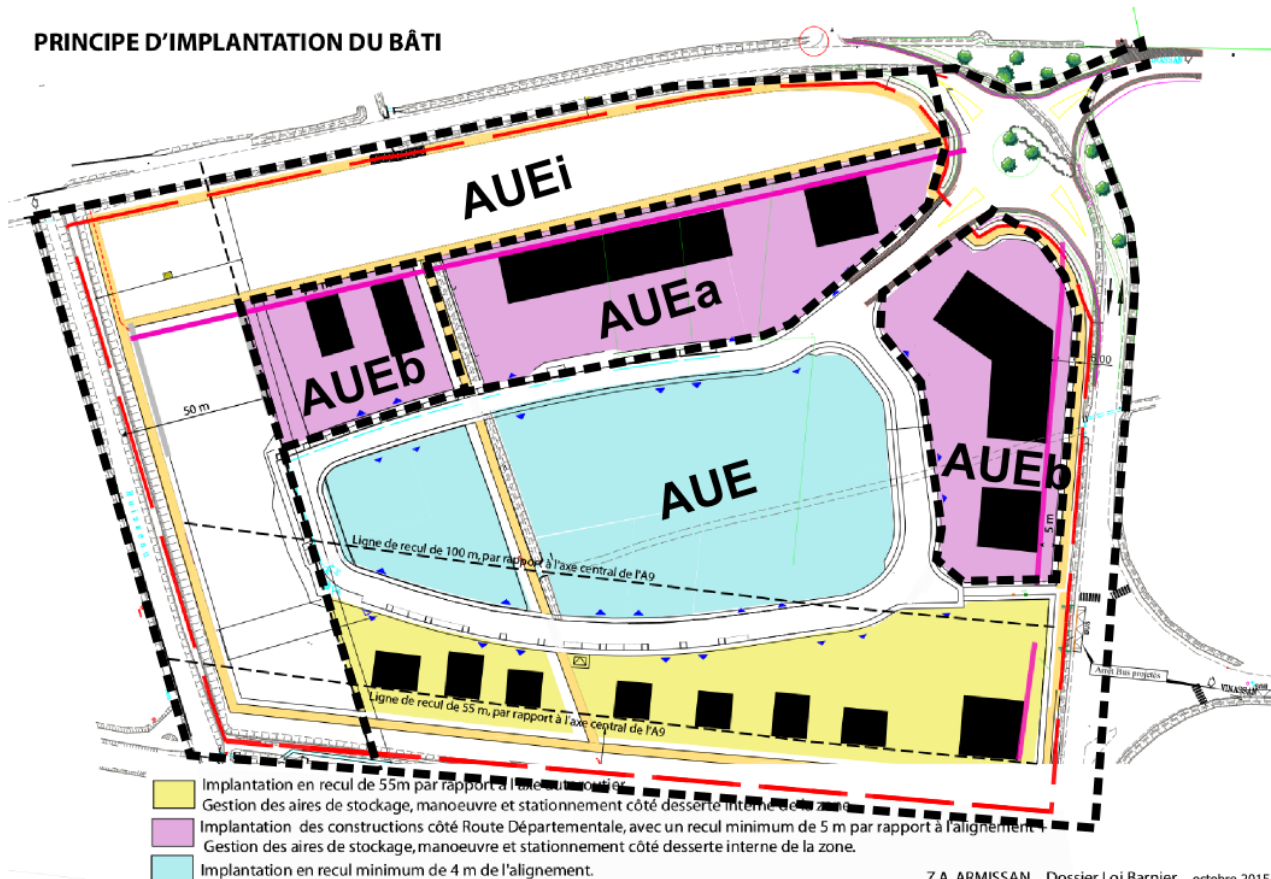
**ARTICLE AUE-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport au Routes Départementales, les constructions nouvelles doivent être implantées avec :

- un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Par rapport à l'autoroute, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 55 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

**PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI**

Z.A. ARMISSAN \_ Dossier Loi Barnier \_ octobre 2015

**ARTICLE AUE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée.

**ARTICLE AUE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE AUE-9 L'EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est limité à 70%.

**ARTICLE AUE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée mesurée de l'égout des toitures au terrain naturel ne doit pas excéder 8 mètres.

Les éléments de stockage verticaux (silo, tour, réservoir, cuve) ainsi que les éventuelles cheminées nécessaires à l'activité ne doivent pas excéder 12 mètres.

**ARTICLE AUE-11 ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

**L'aspect des matériaux et couleurs :**

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes et de qualité respectant les couleurs et tonalités des matériaux locaux pour les couleurs claires (enduits ocres, couleur "pierre du pays", « terre du pays »).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux véhiculant une "image industrielle" tels que :

- le béton, banché, poli, grésé, lasuré, ...
- l'acier en bardage, cassette, ...
- le métal déployé, ...
- le verre,

sont autorisés dans des proportions limitées accompagnés de matériaux locaux, matériaux à enduire, revêtement bois,...

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces.

Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées sous condition qu'elles restent mates.

#### **Traitement des façades :**

L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée ouverture... Ces éléments restent en rapport avec l'échelle de la construction. Le traitement des ouvertures doit participer à la composition des façades.

Un traitement spécifique doit être prévu pour assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (groupes de climatisation, panneaux photovoltaïques, ...).

#### **Enseignes :**

Les enseignes devront être intégrées à la composition et au volume du bâtiment. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade. Les enseignes lumineuses sont interdites.

#### **Panneaux Publicitaires :**

Aucun panneau publicitaire ne pourra être implanté sur l'ensemble de la zone..

#### **Toitures :**

Les toitures doivent être composées comme une façade à part entière.

Les toitures seront soit traditionnelles reprenant les principes de l'architecture locale soit traitées avec des matériaux modernes, en harmonie avec les façades, de manière à constituer une unité architecturale de qualité.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous condition de prévoir un traitement architectural approprié et assurant leur bonne intégration à la volumétrie globale.

#### **Zones de stockage :**

Les zones de stockage devront être traitées avec des écrans végétalisés de manière à réduire leur impact visuel depuis les emprises publiques.

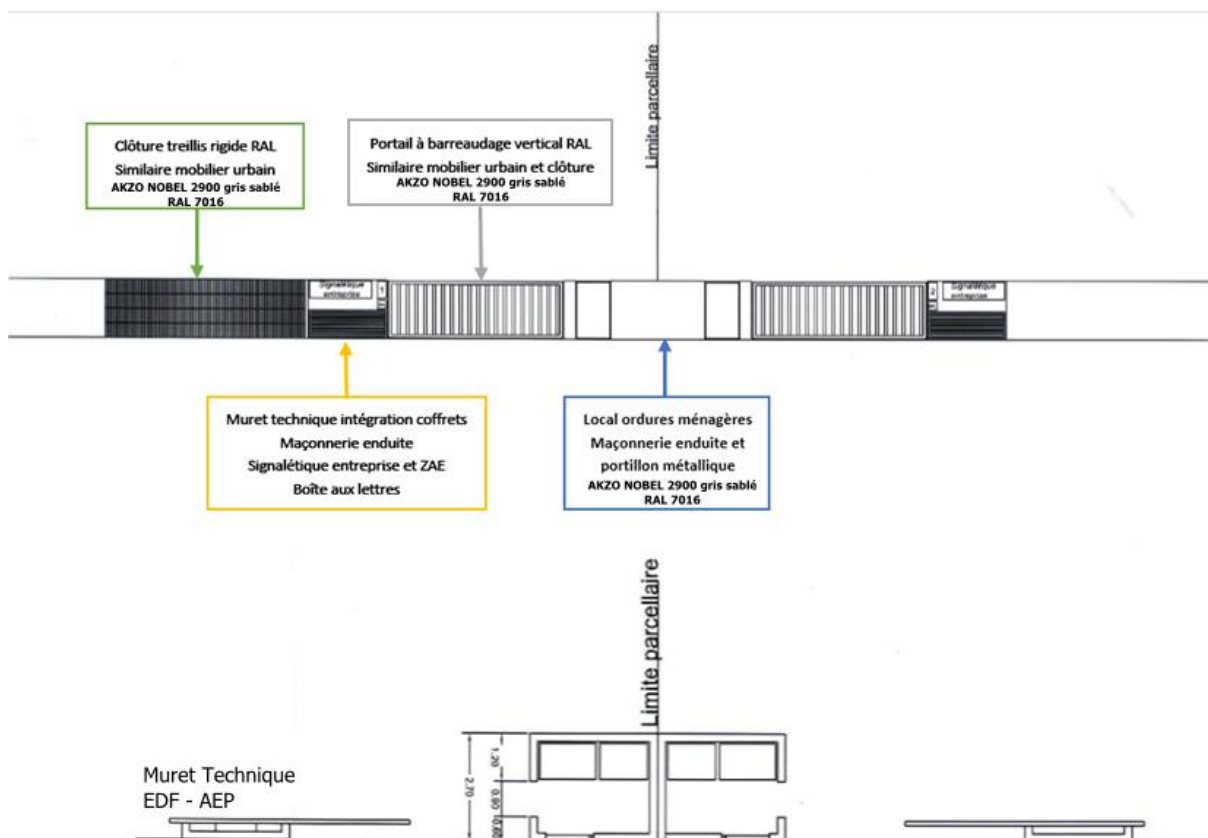
#### **Clôtures et accès aux parcelles :**

En limite d'emprise publique (chaussées, bassins, autoroute,...), les clôtures donnant sur la voie de desserte interne à la zone d'activités, seront traitées en panneaux rigides en treillis soudé de 2.00 m de haut, conformément au « principe de traitement des clôtures » figurant ci-après.  
(Couleur : AKZO NOBEL 2900 gris sablé – RAL 7016)

En limites séparatives, les clôtures seront traitées en clôture souple de treillis soudés de 2m, de couleur verte.

Les portails seront métalliques, de 2.00m de haut et de tonalité identique à la clôture. Ils seront encadrés de murets permettant l'intégration d'un local pour les containers poubelles, les coffrets, boites aux lettres. (Couleur portail: AKZO NOBEL 2900 gris sablé – RAL 7016)

**Principe de traitement des clôtures en limite de l'emprise publique de la voie de desserte**



**ARTICLE AUE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Pour les établissements d'activités artisanales ou entrepôts, il est exigé une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

Pour les établissements d'activités agricoles, un minimum de 2 places de stationnement est imposé.

Pour les commerces et bureaux,: au moins 60 % de la surface de plancher de la construction.

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

Les parties non construites non utiles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre non utile ou de surface de stationnement. Les abords des voies principales existantes ou à créer, ainsi que les limites de la zone à urbaniser seront plantés d'arbres d'alignement de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10 m au minimum.

Dans tous les cas, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Sur les parcelles situées en façade de l'A9 et des Routes Départementales, l'aménagement d'aires de stockage, de manœuvre, de stationnement est imposé côté voie de desserte interne et interdit côté façade sur l'autoroute et les Routes Départementales.

Les bandes de reculs des constructions par rapport à l'autoroute et les Routes Départementales seront plantées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUE-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES**

# CHAPITRE V

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# A

### *Caractère de la zone :*

La zone **A** correspond à la zone agricole exploitée de la commune, non concernée par le site classé de la Clape.

Le changement d'affectation des bâtiments existants est autorisé sur les domaines de Langel, de l'Horte de Treuillet, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le sous-secteur Ai correspond à la zone agricole inondable identifiée par le PPRi des basses plaines de l'Aude.

Le sous-secteur At correspond aux espaces agricoles dans lesquels les possibilités d'extensions à des fins agro-touristiques sont spécifiques de celles autorisées dans l'ensemble de la zone en raison du caractère exemplaire du projet et / ou en raison de son intérêt stratégique à l'échelle communale ou intercommunale.

<b>SECTION I</b> <b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</b>
--

### **ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A-2 suivant sont interdites.

### **ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel ou équipements agricoles, et au logement de l'exploitant, sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 m par rapport au bâti existant.
- La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les carrières, les affouillements de sol et l'édification d'ouvrages techniques d'intérêt public.
- Dans l'ensemble de la zone A, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du



Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'autoroute A9.

- En Ai, les occupations et utilisations du sol devront de plus répondre aux conditions fixées par le règlement Ri3 du PPRi annexé au dossier de PLU.
- En At, la construction de bâtiments liés à des activités agro-touristiques, sous réserve qu'ils soient construits avec un élément architectural permettant de relier le bâtiment ancien avec le nouveaux (exemple : porche, terrasse...) ou en extension d'un bâtiment existant. Cette extension est limitée à 50% de la surface de plancher des bâtiments existants.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

Toute extension de construction ou toute nouvelle construction ne pourra être autorisée que si elle est alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, de par leur utilisation (garages, celliers...).

#### **2. Assainissement**

Les eaux ménagères et matière usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires notamment celles du schéma communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents même traités dans les fosses, cours d'eau ou égout pluviaux, est interdite.

Les eaux résiduelles et agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toute construction ou installation et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 15 mètres pour des constructions à partir de l'axe des routes départementales 31, 68 et 168.
- 10 mètres à partir de l'axe des autres voies sauf s'il existe une construction déjà implantée à l'alignement ou à une distance moindre, dans ce cas la nouvelle construction pourra s'implanter avec le même recul que le bâtiment préexistant.
- 7 mètres par rapport aux berges des ruisseaux même temporaires.

**ARTICLE A-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions et les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes ou bien à 4 mètres au moins des limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

**ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est limitée à celle de la construction voisine la plus haute. Dans le cas où cette règle ne serait pas applicable, la hauteur maximale autorisée est de 7,50 m, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

**ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 de Code de l'urbanisme).

Les extensions ou constructions autorisées devront présenter une unité avec les construction préexistantes sur le site, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En At, il sera porté une attention particulière au respect de ces exigences.

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

Les façades des bâtiments principaux et annexes seront de couleur claire, dans les teintes de la pierre locale ou du sable, et la teinte sera incorporée dans la masse. Les finitions d'aspect plastifié, brut de projection ou écrasé sont interdites pour la réhabilitation des bâtiments anciens.

Les couvertures conserveront un aspect de tuiles canal vieilles en terre cuite, de couleur claire. La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 35 %. Les terrasses en toiture sont autorisées, à condition qu'elles se situent en recul par rapport à la façade sur rue et que les rives et bords de toiture soient conservés ou créés pour encadrer la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda, abri de jardin, serre,...

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées de végétaux d'essences variées, de murets (aspect murs de pierres sèches ou jointées à fleur, ou enduit d'aspect taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des pierres locales) ou de clôtures ajourées. Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public devront être accompagnées de végétation. La hauteur maximale des murs pleins est de 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

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

Les plantations existantes doivent être préservées.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

# CHAPITRE VI

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

# N

### Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Elles sont destinées à assurer la sauvegarde de sites naturels, paysages et écosystèmes.

Le sous-secteur Na est concerné par le parc du château.

Le sous secteur Ne correspond à l'emplacement de l'ancienne station d'épuration et pourra accueillir des bâtiments ou équipements publics.

Le sous-secteur NL correspond aux espaces à vocation de loisir et de sport au sud du village et sur la carrière du plan du Roy.

La zone naturelle est soumise à la réglementation en vigueur dans les Sites Classés, hormis les secteurs Na et Ne, situés en dehors des limites du site classé de la Clape.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises aux conditions de l'article 2 suivant.

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

Sont admis sous conditions :

- La création de piscines à proximité des habitations ;
- Si la construction est desservie par le réseau public d'eau potable en quantité suffisante et qu'elle s'intègre dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation du bâti existant :
  - le changement de destination des bâtiments existants ;
  - l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date de l'approbation du PLU une seule fois.
- la création de garage ou de remises non contigus liés à l'habitation principale et dont la superficie n'excède pas 30m<sup>2</sup> ;
- les équipements ou réseaux d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), nécessaires à l'accessibilité du site et à sa mise en valeur ou liés à des équipements d'infrastructure d'intérêt public.

- les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'autoroute A9.
- En Ne, l'implantation de bâtiments ou d'équipements publics.
- En NL, la réalisation d'installations de loisirs de plein air, d'aires de stationnement et de constructions légères nécessaires au fonctionnement de ces derniers.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent. Ils doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité publique.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Retrait des constructions au minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales 68, 168 et 31.

Retrait minimum de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9 (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Cette interdiction ne s'applique pas entre autre :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Non réglementé pour les autres voies.

Retrait des constructions au minimum de 7 mètres par rapport aux berges des ruisseaux même temporaires.

**ARTICLE N-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à celle de la construction voisine la plus haute. Dans le cas où cette règle ne serait pas applicable, la hauteur maximale autorisée est de 7,50 m, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures. En Ne, la hauteur au faîtage est limitée à 5 mètres.

**ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 de Code de l'urbanisme).

Les extensions de constructions devront présenter une unité avec les construction préexistantes sur le site, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les enduits seront rustiques et bien intégrés à l'environnement. Les couvertures conserveront un aspect de tuiles canal vieilles en terre cuite, de couleur claire. La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda, abri de jardin, serre,...

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées de végétaux d'essences variées (haies paysagères) et/ou de murets (aspect pierre ou enduit rustique intégré à l'environnement). Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public, ou sont visibles depuis celui-ci, devront être intégrées dans la végétation. La hauteur hors tout des clôtures est de 2 m.

**ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

<b>SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.