



Département de l'Aude  
**COMMUNE DE  
LIMOUX**

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2EME MODIFICATION DU PLU

2<sup>ème</sup> modification approuvée par DCM le 25 octobre 2007  
2<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM le 25 juin 2007  
1<sup>ère</sup> révision simplifiée approuvée par DCM le 22 mai 2006  
1<sup>ère</sup> modification approuvée par DCM le 23 avril 2005  
PLU révisant le POS approuvé par DCM le 18 mars 2004

## 3. REGLEMENT

Mairie de Limoux - Service urbanisme  
BP. 88 – 11 304 Limoux cedex  
Tel : 04.68.31.01.16 / Fax : 04.68.31.65.26

**SOMMAIRE**

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                      | <b>p 3</b> |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                | <b>p11</b> |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA                           | p12        |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB                          | p17        |
| CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC                         | p22        |
| CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE                           | p28        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>            | <b>P33</b> |
| CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU                          | p34        |
| CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE                        | p39        |
| CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUT                       | p44        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> | <b>P47</b> |
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A                            | p48        |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N                           | p52        |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de LIMOUX.

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES QUI DEMEURENT APPLICABLES A L'EGARD DU REGLEMENT**

1) *Le PLU doit être cohérent avec les articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme*, qui définissent les principes généraux d'aménagement qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

2) *Article L. 123-1* : Le PLU doit "être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat".

3) *Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme* :

Les dispositions du présent chapitre (les règles générales de l'urbanisme) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

4) *Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme* :

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même lorsque les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme* :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R111-4 du Code de l'Urbanisme* :

Le permis de construire peut être refusé sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ***Article R111-14-2 du Code de l'Urbanisme***

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ***Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :***

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.

#### **5) Sont et demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme concernant :**

- les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.).

#### **6) S'ajoutent aux dispositions propres du plan local d'urbanisme, les règles établies en application des textes spécifiques concernant :**

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportés en annexe du PLU (plan et liste des servitudes).

Sont et demeurent applicables au territoire communal les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au PLU. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

- **Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations** (PPRi) des crues du fleuve Aude, approuvé par arrêté préfectoral le 6 janvier 2003 et modifié le 10 mars 2003. Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au dossier de PLU et la zone inondable est reportée sur les plans de zonage.
- **les installations classées pour la protection de l'environnement** (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21 septembre 1977). Les dispositions transitoires définies à l'article 44 du décret sont rappelées ci-après :  
" A titre transitoire, la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes résultant du décret du 20 mai 1953 modifié constitue la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article 2 de la loi du 12 juillet 1976".  
"Pour l'application de l'alinéa précédent, les établissements dangereux, insalubres ou incommodes de 1° et 2° classes sont les installations soumises à autorisation, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes de 3° classe sont les installations soumises à déclaration...".
- **Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** approuvé par le préfet coordonnateur de bassin. Selon l'article 3 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : « les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs. »
- **les dispositions du schéma d'assainissement communal** (loi du 3 janvier 1992 sur l'eau) qui constitue le document de référence pour imposer des prescriptions en matière d'assainissement, avec lequel le règlement est compatible. Le schéma délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Les plans du schéma d'assainissement communal en cours d'étude sont annexés au présent document.
- **Les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive.**
- **Les disposition de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme** (loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Cette division apparaît sur les plans de zonage en annexe.

1) **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- **zone UA** : zone urbanisée dense, la plus ancienne et à caractère central, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services. Ces constructions sont édifiées à l'alignement en ordre continu. Elle comprend le sous secteur UAi (zone inondable de l'Aude).
- **zone UB** : zone urbanisée dense, située en continuité de la zone UA, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de services. Les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend le sous secteur UBi (zone inondable de l'Aude).
- **zone UC** : zone urbanisée plus récente et aérée, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle comprend les sous-secteurs UCb, UCc et UCd, ainsi que l'indice i (zone inondable de l'Aude).
- **zone UE** : zone réservée aux activités économiques artisanales, commerciales ou industrielles situées aux entrées de ville. Elle comprend le sous secteur UEi (zone inondable de l'Aude).

2°) Les **zones à urbaniser (AU)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III :

- **Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat : AU.**  
Ce sont des zones non équipées ou pratiquement pas équipées en V.R.D, sur lesquelles les constructions individuelles peuvent être admises sous certaines conditions de surface, de desserte et d'équipements, située en continuité de zones urbanisées. Elles comprennent les sous secteurs AUb (coteaux et entrée ouest) et AUg (accueil gens du voyage).
- **Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques : AUE.**  
Il s'agit de zones réservées à l'accueil d'activités et à l'extension des zones d'activités situées aux entrées de ville.
- **La zone à urbaniser à vocation touristique : AUT**  
Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'une résidence de tourisme, sur le domaine de Ninaute, à vocation d'équipement et d'hébergement touristique.

3°) Les **zones agricoles (A).**

Il s'agit de zones à caractère agricole ou dont on exploite le sous-sol. Des protections diverses s'imposent afin de garantir ces exploitations ou les terres destinées à être exploitées. Elle comprend le secteur Aa sur lequel les carrières sont autorisées. Les constructions peuvent y être autorisées si elles sont directement liées à l'exploitation.

#### 4°) Les **zones naturelles (N)**.

La zone N s'applique aux espaces à caractère naturel et peut assurer la sauvegarde de sites naturels inscrits ou classés. Elle comprend les sous secteurs Ng (camping-carravaning) et Ns (périmètre de protection éloigné de la source du puy du merle).

#### **Les documents graphiques font apparaître également :**

5°) **Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le Code de l'Urbanisme précise, en son article L.130-1 relatif aux espaces boisés, que "... le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu à l'article 157 du code forestier".

6°) **Les emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés conformément à la légende des documents graphiques numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont contresignés dans la liste annexée 5a ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R123-32 du Code de l'Urbanisme ; le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du code de l'Urbanisme.

7°) **La zone inondable** de l'Aude, issues du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) des crues du fleuve Aude approuvé par arrêté préfectoral du 6 janvier 2003 et modifié le 10 mars 2003, est reportée sur les plans de zonage. Les zones urbanisées concernées par ce risque sont identifiées par un indice « i ».

8°) **Les secteurs de nuisances sonores**, (loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit) qui affectent les secteurs situés aux abords des RD118 et 5118, sont reportées sur les documents graphiques et annexés au PLU, à titre d'information (R123-13 du code de l'urbanisme). Les dispositions acoustiques sont constitutives de règles de construction qui n'entrent pas dans le champ d'application des plans locaux d'urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 12 des règlements de zones, notamment celles qui intéressent l'agrandissement, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants, font l'objet d'un avis motivé du maire. Elles sont accordées dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme pour le permis de construire ou la déclaration préalable de travaux et en particulier par les articles R.421-15, R.421-32 et R.430-12.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont

pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée.

### **ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Outre le régime du permis de construire (articles L&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 des clôtures (articles R.441-1 à 11). La conformité des permis de construire intègre la conformité des clôtures et ne sera accordé que si les clôtures répondent aux prescriptions du présent règlement.
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 14) tels que :
  - Les parcs d'attractions et 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 plans de zonage.
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, 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 R130-1 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 R.443-1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4).
- La démolition de tout ou partie de bâtiments dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'utilité Publique (article L & R.430-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les piscines non couvertes (Article R422-2 k).

### **ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Dans toutes les zones peut être autorisé l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques.

Les règles concernant l'implantation et la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics qui ne constituent pas de bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens...).



**Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.**  
(Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme)

*Caractère de la zone*

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

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites  
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 Accès et voirie  
Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)  
Article 5 Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)  
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 8 Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété  
Article 9 Emprise au sol des constructions  
Article 10 Hauteur maximale des constructions  
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords  
Article 12 Stationnement  
Article 13 Espaces libres et plantations

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

# UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine dense à caractère central d'habitat, de commerces et de services où les constructions sont édifiées à l'alignement en ordre continu. Elle correspond au centre ville et à la vieille ville et regroupe ainsi l'urbanisation la plus ancienne de Limoux.

Sur la zone UA, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation des Monuments Historiques.

La zone UA comporte des sous secteurs UA<sub>i</sub>, inclus dans la zone inondable de l'Aude. Sur ces espaces, il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), correspondant au type de risque de la zone (réglementation et plans en annexe).

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole artisanal ou industriel présentant des nuisances olfactives, auditives ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les installations et travaux divers :
  - . dépôts de véhicules,
  - . parcs d'attraction ouverts au public,
  - . affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux concernant les piscines.
- Les carrières.
- En zone UA<sub>i</sub>, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone.

- Toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres les fossés pluviaux).

#### **Article UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies,...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage.

Doivent être mises en oeuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.

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

#### **Article UA-3 Accès et voiries**

Les accès à la voirie peuvent être directs ou aménagés sur fonds voisins. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et des voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations à desservir et aux caractéristiques du site et du bâti existant.

Les accès et les voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

#### **Article UA-4 Desserte par les réseaux**

##### **1) Alimentation en eau :**

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

##### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Article UA-5**      **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article UA-6**      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées :

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

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

**Article UA-7**      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

**Article UA-8**      **Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UA-9**      **Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UA-10**      **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

**Article UA-11**      **Aspect extérieur**

***Généralités***

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 avoisinant, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des bâtiments et installations est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ***Façades et parements***

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité semblable à celle des immeubles existants.

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

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

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public, de télécommunications doivent être installées en souterrain ou posées sur façade.

### ***Couvertures***

Les constructions devront être couvertes en tuiles canal ou similaire.

La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

Les toits terrasses partiels sont autorisés à condition qu'ils se situent à un niveau au moins au-dessous de la couverture et qu'ils aient une surface sensiblement inférieure à la surface de la toiture.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, sportif ou d'équipement collectif, un autre matériau de couverture pourra être autorisé à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et du paysage.

***Les clôtures*** seront constituées de murs, de barreaudage ou de végétaux d'essences variées. Leur matériau et leur forme s'harmoniseront avec celles des parcelles voisines et le paysage de la zone. Pour être autorisées, les clôtures en plastique ou en grillage seront intégrées dans la végétation.

**Article UA – 12    Stationnement**

Non réglementé.

**Article UA – 13    Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UA - 14    Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

# UB

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dense à caractère d'habitat, de commerces et de services où les constructions sont édifiées pour la plupart à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit d'une zone aux constructions relativement anciennes située en continuité de la zone UA, ainsi que les zones urbanisées des hameaux d'Arce et de Vendemies.

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à la réglementation des Monuments Historiques.

La zone UB comporte des sous secteurs UBi, inclus dans la zone inondable de l'Aude. Sur ces espaces, il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), correspondant au type de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du présent dossier de PLU).

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel présentant des nuisances olfactives, auditives ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB 2.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules ; parcs d'attraction ouverts au public ; affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux concernant les piscines.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- En zone UBi, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone.

- Toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que les fossés pluviaux).

#### **Article UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies,...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage.

Doivent être mises en oeuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.

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

#### **Article UB-3 Accès et voiries**

Les accès à la voirie peuvent être directs ou aménagés sur fonds voisins. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et des voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations à desservir et aux caractéristiques du site et du bâti existant.

Les accès et les voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

#### **Article UB-4 Desserte par les réseaux**

##### *1) Alimentation en eau :*

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

##### *2) Assainissement :*

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Article UB-5      Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UB-6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.  
Une implantation en retrait est toutefois autorisée.

#### **Article UB-7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être :

- soit accolée à l'une ou l'autre des limites séparatives, voire aux deux ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations autres seront possibles pour les constructions aux murs aveugles ne dépassant pas 4 mètres de hauteur.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

#### **Article UB-8      Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UB-9      Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article UB-10      Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

## **Article UB-11 Aspect extérieur**

### ***Généralités***

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 avoisinant, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des bâtiments et installations situés dans les périmètres de protection des Monuments Historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ***Façades et parements***

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité semblable à celle des immeubles existants.

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

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

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public, de télécommunications doivent être installées en souterrain ou posées sur façade.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

### ***Couvertures***

Les constructions devront être couvertes en tuiles canal ou similaire.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, sportif ou d'équipement collectif, un autre matériau de couverture pourra être autorisé à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et du paysage.

Les toits terrasses partiels pourront être autorisés à condition qu'ils se situent à un niveau au moins au-dessous de la couverture et qu'ils aient une surface sensiblement inférieure à la surface de la toiture. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

*Les clôtures* seront constituées de murs, de barreaudage ou de végétaux d'essences variées. Leur matériau et leur forme s'harmoniseront avec celles des parcelles voisines et le paysage de la zone. Pour être autorisées, les clôtures en plastique ou en grillage seront intégrées dans la végétation.

La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres.

**Article UB – 12     Stationnement**

Non réglementé.

**Article UB – 13     Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB - 14     Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

# UC

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC regroupe l'ensemble des zones urbanisées plus récemment, à caractère principal d'habitat, mais pouvant accueillir des commerces et des services. Les constructions y ont été réalisées en ordre discontinu, selon le modèle de l'habitat pavillonnaire diffus.

Elle comprend les sous-secteurs UCb et UCd. UCb correspond aux zones urbanisées sur les coteaux et à l'entrée ouest, exposées aux vues et de faibles densités ; UCd correspond à deux lotissements situés en bordure de la RD118 à l'entrée nord.

La zone UC est partiellement concernée par la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de l'Aude. Sur ces zones, indexées de la lettre « i », il convient de se reporter à la réglementation définie par le PPRi correspondant au type de risque de la zone (en annexe du présent dossier de PLU).

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à la réglementation des Monuments Historiques.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel présentant des nuisances olfactives, auditives ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC 2.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules ; parcs d'attraction ouverts au public ; affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux concernant les piscines.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- En zone UCi et UCdi, toute les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone.

- Toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que les fossés pluviaux).

#### **Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies,...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage.

Doivent être mises en oeuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.

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

#### **Article UC-3 Accès et voiries**

L'accès à la voirie peut être direct ou aménagé sur fonds voisins.

Les plateformes des voies nouvelles publiques ou privées à usage collectif doivent avoir au moins 8 mètres de largeur de plateforme dont 5 mètres de chaussée. Ces largeurs pourront être adaptées en fonction des opérations à desservir et des caractéristiques du site.

Les voies en impasse publiques ou privées à usage collectif devront être aménagées dans leur partie terminale, selon un rayon de braquage minimal de 8 mètres.

#### **Article UC-4 Desserte par les réseaux**

##### *1) Alimentation en eau :*

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, suffisante et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

##### *2) Assainissement :*

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de

traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Article UC-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées à usage collectif. Le long de la RD118, ce recul est porté à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur la 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 groupes d'habitations ;
- en bordure de parkings ou de voies publiques non circulées par des véhicules à moteur : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou privées à usage collectif ;
- pour les bâtiments à usage de garage, qui pourront être implantés à l'alignement, sauf le long du chemin des Incantados où ils devront respecter les règles générales.

#### **Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée :

- soit de manière accolée à l'une ou l'autre des limites séparatives, voire aux deux.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être admises, soit :

- pour les constructions sans ouvertures vers la limite séparative (mur aveugle, mur pignon, mur de clôture...) et ne dépassant pas 4 m de hauteur ;

- dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
- pour les équipements et bâtiments publics ;
- pour les piscines non couvertes, dont le bord franc sera implanté au minimum à 1,5 m des limites séparatives.

#### **Article UC-8      Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UC-9      Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article UC-10      Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1) pour les maisons individuelles et deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) pour les immeubles collectifs, les constructions à usage hôtelier, les bâtiments publics ou de service public (gendarmerie, écoles...).

Dans le secteur UCb, la hauteur maximale de toutes les constructions est R+1.

#### **Article UC-11      Aspect extérieur**

##### ***Généralités***

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 avoisinant, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des bâtiments et installations situés dans les périmètres de protection des Monuments Historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### ***Façades et parements***

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

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

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public, de télécommunications doivent être installées en souterrain ou posées en façade.

### ***Couvertures***

Les constructions devront être couvertes en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %. Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, sportif ou d'équipement collectif, un autre matériau de couverture pourra être autorisé à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et du paysage.

**Les clôtures** seront constituées de murs ou de barreaudage, ou encore de végétaux d'essences variées. Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation. La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 mètre.

## **Article UC – 12     Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> 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 exigé :

1) *Pour les constructions à usage d'habitation collective* : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

2) *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle* : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

3) *Pour les lotissements* il sera exigé une aire de stationnement public pour 2 logements.

4) *Pour les constructions à usage de bureau*, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

5) *Pour les établissements commerciaux* :

a) Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre,
- une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c) Salles de spectacle et de réunion : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

6) *Pour les établissements d'enseignement :*

- a) Etablissements de premier degré : une place de stationnement par classe.
- b) Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.

7) *Modalités d'application :*

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

### **Article UC – 13     Espaces libres et plantations**

Dans le secteur UCb, la densification des plantations sur les parcelles privées est au minimum de 1 pour 100 m<sup>2</sup> (prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie) et les toits terrasses devront être végétalisés.

Les abords des voies principales publiques ou privées existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges.

## **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC - 14     Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximum applicable à la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCd) sera limité à 0,70.

Non réglementé pour les bâtiments et équipements publics.

Dans le secteur UCb, le C.O.S. maximum est limité à 0,30.

Dans le secteur UCd, le C.O.S. maximum est limité à 1,5.

**CHAPITRE IV****DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE****UE****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE regroupe les zones urbanisées réservées aux activités industrielles, artisanales, de services et commerciales, qui se situent aux entrées de ville et en particulier à l'entrée nord, de part et d'autre de la route de Carcassonne (RD118).

La zone UE comporte des sous secteurs UEi, inclus dans la zone inondable de l'Aude. Sur ces espaces, il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), correspondant au niveau de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du présent dossier de PLU).

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions qui ne sont pas à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'équipement collectifs ou d'habitations aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- En zone UEi, toute les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone.
- Toute construction qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que les fossés pluviaux).

**Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

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

**Article UE – 3      Accès et voiries****1) Accès :**

L'accès à la voirie peut être direct ou aménagé sur fonds voisins.

Il devra être adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et permettre à ces véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvres.

Aucun accès nouveau ne pourra se faire directement sur la R.D. 118.

**2) Voirie :**

Les voies publiques ou privées à usage collectif doivent avoir au moins 10 mètres de largeur dont 7 mètres de chaussée.

Les voies en impasse publiques ou privées à usage collectif doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules publics de faire aisément demi-tour.

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

**Article UE-4      Desserte par les réseaux****1) Eau :**

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, sauf ceux n'en nécessitant pas, par leur utilisation.

**2) Assainissement :****a) Eaux résiduaires industrielles :**

Les rejets d'eaux résiduaires industrielles sont interdits dans le réseau public d'assainissement, sauf convention passée avec la commune.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes en vigueur. En cas de rejet chimique une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas ce prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

**b) Eaux usées domestiques :**

Pour les autres constructions rejetant des eaux usées, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

**c) Eaux pluviales :**

Le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Article UE-5      Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article UE-6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée :

- à une distance minimale des limites d'emprise des voies publiques ou privées égale à 5 mètres, sauf le long de la RD118, où le recul minimal est porté à 15 mètres de la limite d'emprise de la route ;
- ou à l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine située à une distance inférieure aux règles énoncées, dans un souci de cohérence urbaine ;
- ou pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

**Article UE-7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, des constructions en limite 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.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**Article UE-8      Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

Des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**Article UE-9      Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UE-10      Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1). Elle peut être portée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) pour les équipements publics ou les bâtiments accueillant du public (hôtels...).

## **Article UE-11      Aspect extérieur**

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 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'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

*Les matériaux* fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

*Les façades* latérales et postérieures des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD118.

*Les clôtures* devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales d'essence variées ou de murs bahuts, éventuellement surmontés de barreaudage et accompagnées de végétaux d'essences variées. Les clôtures plastiques ou grillagées devront être intégrées dans la végétation. La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 mètre.

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.

## **Article UE – 12      Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> 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 exigé :

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle* : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, en arrière des constructions lorsque la parcelle se situe le long de la RD118.
- 2) *Pour les constructions à usage de bureau* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3) *Pour les établissements artisanaux* : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction.  
  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 4) *Pour les établissements commerciaux* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

### **Article UE – 13      Espaces libres et plantations**

Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement plantées d'arbres d'alignement de haute tige et paysagées. Particulièrement le long de la RD118, à l'entrée nord.

Le long de l'axe RD118 / voie ferrée, l'espace « libre » entre les voies publiques et les façades des bâtiments sera planté de végétation basse sur une bande minimale de 3 mètres. Les alignements existants seront préservés et les contre – allées seront plantées d'arbres d'alignement de haute tige.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article UE 7 doivent être obligatoirement plantées d'un rideau d'arbres d'essences variées. Les parkings des établissements artisanaux, commerciaux ou industriels qui se placeraient devant les bâtiments situés en bordure des voies publiques devront être paysagés et plantés d'arbres, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> minimum (prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie).

## **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE - 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU regroupe des **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat**, constituées de terrains ne comportant pas ou que partiellement les équipements. Elles sont destinées à l'extension future de la commune, sur lesquelles les constructions individuelles peuvent être admises sous certaines conditions de surface, de desserte et d'équipements. Elle comporte un sous secteur AUB, correspondant aux coteaux ouest les plus exposés aux vues, et en particulier l'entrée de ville par la route de Castelneudary, ainsi qu'un sous secteur AUG, destiné à l'accueil des gens du voyage.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article AU - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal comportant des nuisances olfactives, auditives ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article AU 2.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes, les terrains de camping, hormis en AUG.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules ; parcs d'attraction ouverts au public ; affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux concernant les piscines.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que les fossés pluviaux).

## **Article AU - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les installations classées sous réserve que :

- leur implantation et installation ne présentent pas pour le voisinage de risques et de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- et leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures.

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

### **Article AU-3 Accès et voiries**

L'accès à la voirie peut être direct ou aménagé sur fonds voisins.

Les plateformes des voies publiques ou privées à usage collectif doivent avoir au moins 8 mètres de largeur de plateforme dont 5 mètres de chaussée. Ces largeurs pourront être adaptées en fonction des opérations à desservir et des caractéristiques du site.

Les voies en impasse publiques ou privées à usage collectif devront être aménagées dans leur partie terminale, selon un rayon de braquage minimal de 8 mètres.

### **Article AU-4 Desserte par les réseaux**

#### *1) Eau :*

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, suffisante et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

#### *2) Assainissement :*

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux ménagères et de matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements autonomes, conformément aux exigences des textes en vigueur.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Article AU-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article AU-6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée à usage collectif.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur la construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
- ou pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de groupes d'habitations ;
- ou en bordure de parkings ou de voies publiques non circulées par des véhicules à moteur : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou privées à usage collectif ;
- ou pour les bâtiments à usage de garage, qui pourront être implantés à l'alignement, sauf le long du chemin des Incantados où ils devront respecter les règles générales.

**Article AU-7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée :

- soit de manière accolée à l'une ou l'autre des limites séparatives, voire aux deux.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions sans ouvertures vers la limite séparative (mur aveugle, mur pignon, mur de clôture...) et ne dépassant pas 4 m de hauteur ;
- ou dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
- ou pour les équipements et bâtiments publics ;
- ou pour les piscines non couvertes, dont le bord franc sera implanté au minimum à 1,5 m des limites séparatives.

**Article AU-8      Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article AU-9      Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AU-10      Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1) pour les maisons individuelles et deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) pour les immeubles collectifs, les constructions à usage hôtelier, les bâtiments publics ou de service public.

Dans le secteur AUb, la hauteur maximale de toutes les constructions est R+1.

## **Article AU-11      Aspect extérieur**

### ***Généralités***

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 avoisinant, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

### ***Façades et parements***

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

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

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public, de télécommunications doivent être installées en souterrain ou posées en façade.

### ***Couvertures***

Les constructions devront être couvertes en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %. Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, sportif ou d'équipement collectif, un autre matériau de couverture pourra être autorisé à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et du paysage.

***Les clôtures*** seront constituées de murs, de barreaudage, ou encore de végétaux d'essences variées. Pour être autorisées, les clôtures en plastique ou en grillage devront être intégrées dans la végétation. La hauteur maximale hors tout des clôtures sera de 2 mètres, la hauteur maximale des murs pleins sera de 1 mètre.

## **Article AU – 12      Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> 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 exigé :

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation collective* : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- 2) *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle* : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- 3) *Pour les lotissements* il sera exigé une aire de stationnement publique pour deux logements.
- 4) *Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 5) *Pour les établissements commerciaux* :
  - a) Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
  - b) Hôtels et restaurants :
    - une place de stationnement par chambre,
    - une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - c) Salles de spectacle et de réunion : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- 6) *Pour les établissements d'enseignement* :
  - a) Etablissements de premier degré : une place de stationnement par classe.
  - b) Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.

### **Article AU – 13     Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés ou plantés reportés sur le plan devront être conservés et protégés.

Dans les zones AUb, la densification des plantations sur les parcelles privées est au minimum de 1 pour 100 m<sup>2</sup> (prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie) et les toits terrasses devront être végétalisés.

Les abords des voies publiques ou privées seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges et paysagés.

## **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU - 14     Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximum sera égal à 0,50.

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AUE

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone AUE regroupe les zones d'urbanisation future réservées aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Elles se situent essentiellement aux entrées de ville en continuité des zones UE. Concernant la zone d'activités intercommunale située à l'entrée nord, peu de possibilités d'extension subsistent sur la commune.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

##### Article AUE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions qui ne sont pas à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'équipement collectifs, ou d'habitation aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

##### Article AUE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

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

---

##### Article AUE-3 Accès et voiries

###### 1) Accès :

L'accès à la voirie peut être direct ou aménagé sur fonds voisins.

Il devra être adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et permettre à ces véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvres.

Aucun accès nouveau ne pourra se faire directement sur la R.D. 118.

## 2) Voirie :

Les voies publiques ou privées à usage collectif doivent avoir au moins 10 mètres de largeur dont 7 mètres de chaussée.

Les voies en impasse publiques ou privées publiques à usage collectif doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules publics de faire aisément demi-tour. Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

## **Article AUE-4 Desserte par les réseaux**

### 1) Eau :

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, sauf ceux n'en nécessitant pas, par leur utilisation.

### 2) Assainissement :

#### a) Eaux résiduaires industrielles :

Les rejets d'eaux résiduaires industrielles sont interdits dans le réseau public d'assainissement, sauf convention passée avec la commune.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes en vigueur. En cas de rejet chimique une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas ce prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux usées domestiques :

Pour les autres constructions rejetant des eaux usées, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

#### c) Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **Article AUE-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article AUE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée :

- à une distance minimale des limites d'emprise des voies publiques ou privées à usage collectif égale à 5 mètres ;
- ou à l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine située à une distance inférieure aux règles énoncées, dans un souci de cohérence urbaine ;
- ou pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Le long de la RD118, le recul minimal est porté à 15 mètres de la limite d'emprise de la route.

**Article AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, des constructions en limite 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.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**Article AUE-8 Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé. Cependant, des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**Article AUE-9 Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article AUE-10 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1). Elle peut être portée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) pour les équipements publics ou les bâtiments accueillant du public (hôtels...).

## **Article AUE-11 Aspect extérieur**

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 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'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

*Les matériaux* fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD118.

*Les clôtures* devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales d'essence variées ou de murs bahuts, éventuellement surmontés de barreaudage et accompagnées de végétaux d'essences variées. Les clôtures plastiques ou grillagées devront être intégrées dans la végétation. La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 mètre.

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.

## **Article AUE-12 Stationnement**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> 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 exigé :

1) *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle* : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, en arrière des constructions lorsque la parcelle se situe le long de la RD118.

2) *Pour les constructions à usage de bureau* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

3) *Pour les établissements industriels* : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4) *Pour les établissements commerciaux* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

### **Article AUE – 13 Espaces libres et plantations**

Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement plantées d'arbres d'alignement de haute tige et paysagées. Particulièrement le long de la RD118, à l'entrée nord.

Le long de l'axe RD118 / voie ferrée, l'espace « libre » entre les voies publiques et les façades des bâtiments sera planté de végétation basse sur une bande minimale de 3 mètres. Les alignements existants seront préservés et les contre – allées seront plantées d'arbres d'alignement de haute tige.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article AUE 7 doivent être obligatoirement plantées d'un rideau d'arbres d'essences variées.

Les parkings des établissements artisanaux, commerciaux ou industriels qui se placeraient devant les bâtiments situés en bordure des voies publiques devront être paysagés et plantés d'arbres, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> minimum (prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie).

## **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUE - 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AUT

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUT est une zone à urbaniser à vocation d'équipement et d'hébergement touristique. Elle correspond au projet d'implantation d'une résidence de tourisme sur le domaine de Ninaute.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **AUT- 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions ou utilisation du sol non nécessaires au fonctionnement de la résidence de tourisme.

##### **AUT - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

###### *Rappels*

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

###### *Admises sous condition :*

Sont admises toutes constructions ou utilisation du sol nécessaires au fonctionnement de la résidence de tourisme, et notamment les habitations individuelles, hôtels, foyers, salles d'accueil et de jeux, habitation de gardiennage, etc.

---

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

---

**AUT - 3 Accès et voirie**

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie publique, dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

**AUT - 4 Desserte par les réseaux**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable et une évacuation d'eaux usées doit être raccordée au réseau public ou à un système d'assainissement spécifique.

**AUT - 5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**AUT - 6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.  
Non réglementé pour les voies de desserte internes à la zone.

**AUT - 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

**AUT - 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**AUT - 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

**AUT-10 Hauteur (hors tout)**

Non réglementé.

**AUT-11 Aspect extérieur**

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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

**AUT-12 Stationnement**

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

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voiries publiques.

**AUT-13 Espaces libres et plantations**

Le terrain doit être abondamment planté d'arbustes et d'arbres de haute tige disposés en alignements ou en bosquets.

Les habitations ainsi que les voies ouvertes à la circulation publique qui jouxtent les espaces boisés devront être débroussaillées sur 50 m minimum.

**SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**AUT-14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

# **TITRE IV**

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

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

# A

#### CARACTERE DE LA ZONE

Art. R. 123-7 "peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A".

La zone A regroupe les zones agricoles, ainsi que le sous-secteur Aa, dans lequel peuvent être autorisées des carrières.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, extension ou installation nouvelle qui n'est pas nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (est considéré comme nécessaire le logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire qu'il soit sur place, etc.) ;
- L'aménagement ou le changement d'affectation de bâtiments existants, à l'exception des activités liées ou complémentaires à l'activité agricole, telle que le logement de l'exploitant, l'aménagement de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, de salles de réunion, etc. ;
- Les abris de jardins supérieurs à 10 m<sup>2</sup> de surface au sol et à 3 m de hauteur à l'égout ;
- Les exploitations de carrières, hormis dans le secteur Aa ;
- Toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que les fossés pluviaux).

**Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées autorisées doivent correspondre à des besoins nécessaires à l'activité de la zone et être compatibles avec les infrastructures existantes ;
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes autorisées ne doit pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent être compatibles avec les milieux environnants.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article A-3 Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.  
Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**Article A-4 Desserte par les réseaux***1) Eau :*

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, sauf celles n'en nécessitant pas, par leur utilisation.

*2) Assainissement :*

- a) Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformes aux règlements sanitaires sur des fosses septiques ou appareils équivalents.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Article A-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie, et sera au moins égal à :

- 10 m de l'axe des voies rurales, communales et des chemins de services existants,
- 15 m de l'axe des routes départementales sauf la R.D.118,
- 25 m de l'axe de la R.D. 118.

#### **Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins des limites séparatives.

#### **Article A-8 Implantation des constructions sur une même propriété**

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

#### **Article A-9 Emprise au sol**

Les abris de jardin auront une surface au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.

#### **Article A-10 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1).

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres mesurée à l'égout du toit.

#### **Article A-11 Aspect extérieur**

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 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 matériaux* fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions, les locaux techniques, les bâtiments annexes ou les locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

*Les couvertures* des constructions à usage d'habitation seront en tuile canal ou similaires. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %

*Les clôtures* devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales paysagées d'essences variées, accompagnées ou non de murets et de barreaudage. La hauteur totale hors tout est limitée à 2 mètres. Les clôtures plastiques ou grillagées devront être intégrées dans la végétation.

#### **Article A-12      Stationnement**

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

#### **Article A-13      Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés compris dans cette zone sont classés comme espaces boisés à conserver et soumis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article A-14      Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments à usage agricole et nécessaires à l'exploitation.

Le C.O.S. maximum est limité à 0,10 pour toutes les autres constructions autorisées.

Les extensions sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les bâtiment existants.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

# N

#### CARACTERE DE LA ZONE

Art. R. 123-8 *"Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels"*.

La zone N regroupe les zones naturelles du territoire. Elle comprend plusieurs sous secteurs :

- Ng, dans lequel peuvent être autorisés les équipements de loisirs et les campings caravanings ;
- Ns est identifié en limite sud de la commune, afin de prendre en compte le périmètre de protection de la source du puy du merle, sur la commune Saint Polycarpe ;
- Ni, correspondant aux zones naturelles incluses dans la zone inondable de l'Aude. Sur ces espaces, il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), correspondant au niveau de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du présent dossier de PLU).

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- l'aménagement et l'extension de plus de 20% de la SHON des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du POS ;
- les abris de jardin d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres et d'une superficie au sol supérieure à 10 m<sup>2</sup>.
- Les équipements de loisirs, de camping caravaning et les constructions liées à ces équipements, hormis dans le secteur Ng.
- En Ns, toutes les occupation et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la ressource en eau de la source du puy du merle.
- En zone Ni, toute les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone ;
- Toutes les autres constructions et utilisation du sol, hormis les ouvrages techniques d'intérêt public.

**Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

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

---

**Article N-3 Accès et voiries**

Non réglementé.

**Article N-4 Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

**Article N-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

**Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

**Article N-8 Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N-9 Emprise au sol**

Les abris de jardin auront une surface au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.

**Article N-10 Hauteur des constructions**

Les abris de jardin auront une hauteur maximale de 2,50 m, mesurée à l'égout des toitures.

**Article N-11      Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article N-12      Stationnement**

Non réglementé.

**Article N-13      Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés compris dans cette zone sont classés comme espaces boisés à conserver et soumis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N-14      Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.