Département de l'AUDE
Commune de **MONTREAL**

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1

REGLEMENT ECRIT

2ème révision arrêtée

Réalisé par : bureaux d'études E2D et ALTEREO :
mf.mendez.e2d@gmail.com

e2d

Statut du document : règlement écrit
Auteurs : Sarah Khouader, Marie Françoise Mendez, Emilie Carleton
Validation interne : Emilie Carleton, Marie Françoise Mendez

SOMMAIRE

EXTRAIT DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME 4

Dispositions générales 6

Article 1 – Champ d'application territorial 6
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 6
Article 3 - Division du territoire en zones 6
Article 4 - Adaptations mineures 6
Article 5 - Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 7
Article 6 - Stationnement automobile 8
Article 7 – Passage bateau 8
Article 8 - Intégration au site des ouvrages techniques 8
Article 9 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 8
Article 10 - Dispositions spécifiques à certains territoires 9

zone UA 12

zone UB 18

zone UC 26

zone UE 33

zone UX 38

zone 1AU 44

zone 1AUX 53

zone N 59

zone A 66

Annexes réglementaires 73

Annexe 1 : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. 74
Annexe 2 : Liste des Arbres et Arbustes d'essences locales 75
Annexe 3 : Prescriptions spécifiques du SDIS de l'aude 77
Annexe 4 : Préconisations en matière de construction sur des terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles 79
Annexe 5 : liste des emplacements réservés 86

EXTRAIT DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Ecoconstruction : Est considérée comme une écoconstruction une construction dont la performance énergétique est supérieure à la norme thermique en vigueur.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces de pleine terre : Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée ou en stationnement perméable.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Ouvrages et installations techniques : Les ouvrages techniques correspondent aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Il s'agit notamment:

- De travaux nécessaires à la sécurité de la circulation,
- Des ouvrages nécessaires au service public des télécommunications ou de télédiffusion,
- Des postes de détente, de sectionnement, de coupure et de livraison des installations de distribution de gaz,
- Des ouvrages et accessoires des lignes électriques,
- Des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Passage bateau : Léger décaissement du trottoir et réduction de la hauteur des bordures de trottoir pour faciliter le passage des véhicules.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voies et emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, **à urbaniser**, **naturelles** et **agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une lettre ou plus selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone
- Un chiffre indique l'ordre la chronologie dans laquelle les secteurs pourront être urbanisés

Dans le cas où une construction ou une parcelle est située à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction ou parcelle le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- Des espaces boisés classés
- Des secteurs d'OAP

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

- ARTICLE L 152-3 DU CODE DE L'URBANISME :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section

- ARTICLE L 152-4 DU CODE DE L'URBANISME :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant
- L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire

- ARTICLE L 152-5 DU CODE DE L'URBANISME :

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques et la maintenance nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes…

sont autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent déroger aux dispositions spécifiées pour les différentes zones.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE ET DEUX ROUES

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après, hormis en zone UA :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées pour les personnes handicapées)
- Dégagement : 5 mètres

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angle par rapport à la voie : 45°
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées pour les personnes handicapées)
- Dégagement : 4 mètres

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5,50 mètres
- Largeur : 2 mètres

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables sur dalles alvéolaires.

ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU

Un seul accès véhicule par « passage bateau » est autorisé par unité foncière, avec demande de permission de voirie, conformément au code de la voirie routière (Article L 113-2).

Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, deux accès véhicule par deux « passages bateau » par unité foncière peuvent être imposées.

ARTICLE 8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement, etc…) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site. Les couleurs de construction, le traitement des abords par végétalisation ou la pose de brises de vue de qualité, permettront d'assurer une implantation harmonieuse dans le site.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

- 10.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

- 10.2 - LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

La commune de Montréal est soumise aux aléas suivants :

- inondation : atlas des zones inondables du Bassin versant du Fresquel
- feux de forêt
- retrait gonflement des argiles
- risque sismique

En ce qui concerne le risque feux de forêt, il est rappelé qu'afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée à la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments et végétaux situés en zone d'aléa feu de forêt.

- 10.3 – LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

La commune de Montréal est traversée par des infrastructures de transport routières, qui sont source de bruit : Autoroute A 61, RD 119, la RD 33 et la voie ferrée Toulouse Carcassonne. La commune est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières du 29 Mai 2015. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et ferrées constitue un dispositif réglementaire préventif applicable sur la construction des bâtiments à proximité de ces voies.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique, situés dans ces secteurs, sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Sur la commune de Montréal, les infrastructures sont classées de la manière suivante :

COMMUNE	NUMERO	DEBUTANT	FINISSANT	TISSU	CATEGORIE	LARGEUR SECTEUR
Montréal	D119	Niveau de La Salle	D208	Tissu ouvert	3	100
Montréal	D119	Ch. de La Tourasse	Niveau de La Salle	Tissu ouvert	3	100
Montréal	D119	Niveau de Moulin de Viguier	Niveau de L'Auberge	Tissu ouvert	3	100
Montréal	D119	D208	Niveau de Moulin de Viguier	Tissu ouvert	4	30
Montréal	D33	niveau de Le Cammas de la Ville	niveau de La Poutonne	Tissu ouvert	3	100

Montréal	D33	Niveau de La Poutonne	Niveau de Le Trou Des Rosses	Tissu ouvert	3	100
Montréal	D33	D533	niveau de Le Cammas de la Ville	Tissu ouvert	3	100
Montréal	A61	Limite communale	Limite communale	Tissu ouvert	1	300
Montréal	Voie ferrée	Limite communale	Limite communale	Tissu ouvert	1	300

- 10.4 - LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par route, rail et canalisation de gaz. Les axes constituant la majorité du risque sont l'autoroute et la voie ferrée, ainsi que le réseau de transport de gaz géré par TIGF, qui entraine des servitudes qui sont annexées au PLU.

- 10.5 - LES MONUMENTS HISTORIQUES, SITES CLASSES ET LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La commune de Montréal est couverte par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager devenue Site Patrimonial Remarquable le 7 Juillet 2016.

La commune est concernée par le site classé du Canal du Midi, créé par l'arrêté ministériel du 4 avril 1997 et par le classement des paysages du Canal du Midi, par décret du 26 septembre 2017

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°76-2020-0647 du 3 août 2020 portant création des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

- 10.6 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

- 10.7 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- 10.8 – LES ESPACES BOISES CONFIES EN GESTION A L'ONF

Pour rappel, en lien avec les dispositions de l'article R214-19 du code forestier, toute occupation sur les terrains confiés en gestion à l'ONF (voir carte en annexe) sera soumise obligatoirement à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations envisagées avec la gestion des forêts prévue par les aménagements forestiers.

- 10.9 – LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Sont interdits pour les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves

- 10.10 – LES CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, l'édification de clôtures ne doit pas faire obstacle au bon écoulement des eaux.

- 10.11 – LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA, UB, UC et UX ainsi que dans le périmètre du site patrimonial remarquable (anciennement ZPPAUP).

- 10.12 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien très dense de Montréal et a vocation à encadrer l'évolution du bâti ancien tout en conservant les caractéristiques architecturales du territoire, en lien avec le SPR (Site Patrimonial Remarquable).

ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts

- ARTICLE UA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU
  - Dans les secteurs ZP1, ZP1b et ZP2a du SPR (site patrimonial remarquable) : toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
  - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des zones de présomption de prescriptions archéologiques
  - Les nouvelles constructions sur les espaces identifiés comme éléments paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont limitées à 20 m² de surface de plancher.
  -
- ARTICLE UA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE UA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- ARTICLE UA-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- ARTICLE UA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
  - Non règlementé

ARTICLE UA-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions seront implantées à l'alignement des constructions de la voie sur laquelle s'ouvrira la façade.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation, autres que les garages, doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Dans ce type de configuration, le constructeur devra :

- soit clore cet espace avec un élément bâti suffisant pour assurer la continuité architecturale (exemple par un mur de clôture),
- soit créer un passage, une placette ou un jardin ouvrant sur une vue intéressante des paysages de la commune à partir de l'espace public.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Pour les rues dont la pente est inférieure à 3%, la hauteur des constructions ne pourra excéder de plus d'un niveau la hauteur des constructions immédiatement voisines.

Pour les rues dont la pente est supérieure à 3%, la hauteur maximale de toute construction devra être au plus égale à la hauteur de la construction immédiatement voisine la plus haute et au moins égale à la hauteur de la construction voisine la plus basse.

2.1.6 - Emprise au sol

Non réglementé.

- ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les constructions et installations doivent respecter les prescriptions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous (2.2.1), toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général en enduit dans les tons « sable ».

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25 et 33%.

Peuvent déroger à cette règle les vérandas, annexes, ainsi que les abris de jardin d'une superficie inférieure à 15 m2

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et sur limites séparatives : elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- Soit d'un mur de soubassement enduit sur les deux faces surmonté d'une grille
- Les toiles plastifiées occultantes sont proscrites

2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis et paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Eclairage public : L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale prenant en compte la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

- ARTICLE UA-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales (voir liste en annexe) au moins équivalentes par leur nature (par exemple remplacer des arbres de haute tige par d'autres de haute tige).

Les continuités écologiques du territoire communal, figurées au règlement graphique doivent être maintenues ou remplacées afin de préserver et/ou de renforcer de la diversité biologique floristique et faunistique.

- ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation. Elles seront calibrées conformément à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre. Ces chemins ne doivent pas comporter de mobilier susceptible de faire obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Un réseau d'éclairage des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ZONE UB

Le secteur UB correspond aux premiers faubourgs denses de Montréal et vise à accompagner l'évolution de ces premiers espaces pavillonnaires et à encadrer leur densification.

La zone UB est divisée en deux secteurs, le secteur UB qui correspond aux faubourgs les plus denses et le secteur UBa qui correspond à leurs extensions moins denses.

ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts

- ARTICLE UB-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU
  - Dans les secteurs concernés par le SPR : toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
  - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des zones de présomption de prescriptions archéologiques
  - Les nouvelles constructions sur les espaces identifiés comme éléments paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

- ARTICLE UB-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE UB-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- ARTICLE UB-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

- ARTICLE UB-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

  - Non règlementé

ARTICLE UB-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées

- Soit à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à l'alignement des constructions voisines

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 3 mètres de l'alignement des chemins piétonniers.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Les reconstructions de constructions implantées différemment devront satisfaire à cette règle d'implantation afin de respecter les caractéristiques de la zone UB.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UB :

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Dans toute la zone UB :

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 m
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rebenty depuis le haut des berges.

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux autres cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Pour les constructions de logements individuels, la hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit soit R+1.

Pour les constructions de bâtiments de logements collectifs, la hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit soit R+2.

2.1.6 - Emprise au sol

Non réglementé.

- ARTICLE UB-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions inscrites dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les prescriptions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les autres constructions :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du SPR lorsque le projet se trouve dans son périmètre.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les murs de façade doivent donc être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et sur limites séparatives : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit par une haie vive plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (voir liste des essences locales en annexe), doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement

2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les projets de la zone UB le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et du respect des règles du SPR lorsque le projet fait partie de son périmètre.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale prenant en compte la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses).

- ARTICLE UB-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les continuités écologiques du territoire communal, figurées au règlement graphique doivent être maintenues ou remplacées afin de préserver et/ou de renforcer de la diversité biologique floristique et faunistique.

Dans le secteur UB :

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent constituer des espaces de pleine terre. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

Dans le secteur UBa :

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent constituer des espaces de pleine terre. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

Dans toute la zone UB :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun de pleine terre d'un seul tenant accessible à vocation de loisirs et de détente. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 5 unités foncières, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

- ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT

Pour la configuration des places de stationnement, voir article 6 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour toutes constructions destinées à l'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement pour toute construction supérieure à 100 m2 de surface de plancher
- au moins une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100 m2 de surface de plancher

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 10 logements.

ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre. Ces chemins ne doivent pas comporter de mobilier susceptible de faire obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

3.2.6 - Ordures ménagères

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions les plus récentes de la commune. Ce secteur réduit vise à encadrer une densification légère au regard de l'éloignement du secteur par rapport au centre du village.

ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts

- ARTICLE UC-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques
  - Dans les secteurs concernés par le SPR : toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
  - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des zones de présomption de prescriptions archéologiques

- ARTICLE UC-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE UC-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- ARTICLE UC-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

ARTICLE UC-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE UC-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe de la RD 119.

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 3 mètres de l'alignement des chemins piétonniers.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 m
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit soit R+1.

2.1.6 - Emprise au sol

Non règlementé

- ARTICLE UC-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions inscrites dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les prescriptions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les autres constructions :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du SPR lorsque le projet se trouve dans son périmètre.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les murs de façade doivent donc être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et sur limites séparatives : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit par une haie vive plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (voir liste des essences locales en annexe), doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement

2.2.4 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les projets de la zone UC le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et du respect des règles du SPR lorsque le projet fait partie de son périmètre.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale prenant en compte l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses).

- ARTICLE UC-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les continuités écologiques du territoire communal, figurées au règlement graphique doivent être maintenues ou remplacées afin de préserver et/ou de renforcer de la diversité biologique floristique et faunistique.

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la superficie totale doivent constituer des espaces de pleine terre. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

- ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT

Pour la configuration des places de stationnement, voir article 6 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour toutes les constructions destinées à l'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement pour toute construction supérieure à 100 m2 de surface de plancher
- au moins une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100 m2 de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre. Ces chemins ne doivent pas comporter de mobilier susceptible de faire obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ZONE UE

La zone UE dédiée aux équipements publics et collectifs existants et à venir.

ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Les constructions à destination d'habitation. Cependant, il est admis l'implantation d'un ou plusieurs logements si cela est nécessaire pour la surveillance ou le bon fonctionnement des installations.
  - Les constructions à destination agricoles et forestières
  - Les constructions à destination de commerce et d'activités industrielles et artisanales

- ARTICLE UE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
  - Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
  - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des zones de présomption de prescriptions archéologiques

- ARTICLE UE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- ARTICLE UE-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

ARTICLE UE-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE UE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge). Ainsi, les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rebenty depuis le haut des berges.

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Non règlementé.

2.1.6 - Emprise au sol

Non règlementé.

- ARTICLE UE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les constructions et installations doivent respecter les prescriptions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

- ARTICLE UE-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les continuités écologiques du territoire communal, figurées au règlement graphique doivent être maintenues ou remplacées afin de préserver et/ou de renforcer de la diversité biologique floristique et faunistique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements, sauf impossibilité justifiée liée au type d'équipement.

- ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT

Pour la configuration des places de stationnement, voir article 6 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE UE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

- ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places subiront un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de Giscarrels.

ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

  - Les constructions à destination d'habitation
  - Les constructions à destination agricoles et forestières

- ARTICLE UX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

  - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU
  - Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
  - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des zones de présomption de prescriptions archéologiques

- ARTICLE UX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
  - Les dépôts de matériaux toxiques et polluants

- ARTICLE UX-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

  - Non règlementé

ARTICLE UX-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe de la RD 119.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère.

2.1.6 - Emprise au sol

Non règlementé.

- ARTICLE UX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

L'emploi de bardage bois est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être de teinte unie.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures devront être soit :

- constitués de manière à disposer d'une pente comprise entre 15 et 33 %
- plates

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc.…) pourront être autorisées.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et limites séparatives :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 2.20 mètres
- soit par une haie vive plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (voir liste des essences locales en annexe), doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement

2.2.4 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé et recommandé.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont recommandés.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale prenant en compte la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses).

- ARTICLE UX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

En façade de la RD119, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence locale. Il est recommandé de se référer à la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe qui figure en annexe. Les haies de Thuya, Cyprès sont à éviter.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent constituer des espaces de pleine terre. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

Les continuités écologiques du territoire communal, figurées au règlement graphique doivent être maintenues ou remplacées afin de préserver et/ou de renforcer de la diversité biologique floristique et faunistique.

- ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre. Ces chemins ne doivent pas comporter de mobilier susceptible de faire obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, …) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places subiront un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ZONE 1AU

La zone AU correspond est composer de secteurs à urbaniser :

- Le secteur 1AU1 qui correspond à la première phase d'urbanisation des espaces à urbaniser. Il s'agit des secteurs les plus proches du tissu urbain existant (Le Courral et Mataleno) et du secteur qui représente le moins d'enjeu de programmation au regard de sa taille réduite (Ruisseau de Peyrounet)
- Le secteur 1AU1a qui correspond au secteur de Peyrounet sud dont les caractéristiques topographiques nécessitent la réalisation d'une étude géotechnique préalable et la mise en place de règles d'implantation et d'aspect extérieur des constructions spécifiques.
- Le secteur 1AU2 qui correspond à une seconde phase d'urbanisation. Elle concerne Mataleno, Le Courral et Ruisseau de Peyrounet
- Le secteur 1AU3 qui correspond au secteur de Peyrounet nord

ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie
  - Les constructions et installations destinées au commerce de gros
  - Les constructions et installations destinées à des entrepôts

- ARTICLE AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU
- qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs ou sous-secteurs identifiés sur le document graphique
- que le phasage d'ouverture à l'urbanisation évoqué dans les OAP soit respecté :
  - Secteur 1AU1 :
    - Courral phase 1 : ouverte à l'urbanisation
    - Mataleno phase 1 : ouverte à l'urbanisation
    - Ruisseau de Peyrounet phase 1 : ouverte à l'urbanisation
  - Secteur 1AU1a :
    - Peyrounet-sud : ouverte à l'urbanisation sous condition de réalisation d'une étude géotechnique
  - Secteur 1AU2 :
    - L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de 80% de l'aménagement de la phase 1. Ce taux de réalisation s'entend en fonction du nombre de logements, indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, logements construits ou engagés par au moins le dépôt du permis de construire. Ces conditions concernent :
    - Courral phase 2 : conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de Courral phase 1
    - Mataleno phase 2 : conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de Mataleno phase 1
    - Ruisseau de Peyrounet phase 2 : conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de Ruisseau de Peyrounet phase 1

  Secteur 1AU3 :

- Peyrounet-nord : conditionné à la réalisation de 80 % des objectifs globaux de production de logements dans les OAP, soit conditionné à la construction de 40 logements

- ARTICLE AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules, de matériaux et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- ARTICLE AU-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

  - Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- ARTICLE AU-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

  - Les Orientations d'aménagement et de programmation fixent les objectifs de création de logements collectifs à respecter sur les secteurs Courral et Mataleno :
    - Le Courral : 12 logements sociaux à produire
    - Mataleno : 10 logements sociaux à produire

ARTICLE AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le secteur 1AU1a « Peyrounet sud » :

- Les constructions et installations doivent être alignées à la voie de desserte interne
- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Pour les autres secteurs, les constructions et installations seront soit :

- implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres
- alignées à la voie de desserte interne

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres et de manière à être située à l'arrière de l'habitation. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Pour tous les secteurs :

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les secteurs 1AU1a « Peyrounet sud » et 1AU1 « Ruisseau de Peyrounet » :

- Les constructions et installations seront installées en bande ou sous forme de maisons mitoyennes, par conséquent, elles seront implantées sur au moins une des deux limites séparatives.

Pour les autres secteurs, les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur une au moins des 2 limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives latérales, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Pour tous les secteurs :

Les annexes doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives latérales ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Pour les secteurs 1AU1a « Peyrounet sud »

- Les constructions seront exclusivement en rez-de-chaussée et ne devront pas dépasser une hauteur de 4 m à l'égout du toit.

Pour les autres secteurs :

Les constructions ne doivent pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère soit du R+1.

2.1.6 - Emprise au sol

Non réglementé.

- ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Pour le secteur 1AU1a « Peyrounet sud » :

Les constructions doivent reprendre les codes architecturaux du foyer d'accueil médicalisé : couleurs, type de matériaux, formes du bâti : volumes simples, toitures à deux pans couvertes de tuiles courbes, murs enduits de couleur claire.

Pour tous les autres secteurs :

Les murs de façade doivent être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant.

Pour tous les secteurs :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Pour le secteur 1AU1a « Peyrounet sud » :

Les toitures doivent reprendre les types de matériaux du foyer d'accueil médicalisé (forme des tuiles, couleur). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Pour les autres secteurs :

Les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Pour tous les secteurs :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

Pour les secteurs 1AU1 « Courral » et 1AU2 « Courral » :

- Les clôtures seront constituées par une haie vive plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. La haie peut être doublée ou non d'un grillage et d'un mur de soubassement

Pour les autres secteurs :

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal enduit sur les deux faces
- soit par une haie vive plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale, doublée ou non d'un grillage avec ou sans soubassement

2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager

Pour les secteurs 1AU1 « Courral » et 1AU2 « Courral » :

- Tous les travaux et aménagements exécutés sur la partie sommitale faisant l'objet d'une protection au titre de l'articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt du site, notamment les vues qu'elle offre

2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et du respect des règles du SPR lorsque le projet fait partie de son périmètre.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale prenant en compte la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

- ARTICLE AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.2 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent constituer des espaces de pleine terre. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 5 unités foncières, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

Les continuités écologiques du territoire communal, figurées au règlement graphique doivent être maintenues ou remplacées afin de préserver et/ou de renforcer de la diversité biologique floristique et faunistique.

- ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT

Pour la configuration des places de stationnement, voir article 6 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour toutes les constructions destinées à l'habitation. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour toute construction supérieure à 100 m2 de surface de plancher
- au moins une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100 m2 de surface de plancher
- au moins une place par logement pour les constructions destinées aux logements collectifs

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 10 logements.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

Pour tous les secteurs sauf le secteur 1AU1a « Peyrounet-sud », l'aménagement de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigé, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre. Ces chemins ne doivent pas comporter de mobilier susceptible de faire obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Pour les secteurs 1AU1 et 1AU2 « Ruisseau de Peyrounet » :

L'assainissement autonome est autorisé en attente de l'extension des réseaux de collecte des eaux usées publics.

Pour tous les autres secteurs :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour tous les secteurs :

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

3.2.6 - Ordures ménagères

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

ZONE 1AUX

Le secteur 1AUX correspond à l'extension de la zone d'activités de Giscarrels.

ARTICLE 1AUX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE 1AUX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

  - Les constructions à destination d'habitation
  - Les constructions à destination agricoles et forestières

- ARTICLE 1AUX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition :

  - qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU
  - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs ou sous-secteurs identifiés sur le document graphique
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher ou d'emprise avec un maximum de 75 m²

- ARTICLE 1AUX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- ARTICLE 1AUX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- ARTICLE 1AUX-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

  - Non règlementé

ARTICLE 1AUX-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE 1AUX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

  - à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
  - à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge). Ainsi, les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rebenty depuis le haut des berges.

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère.

2.1.6 - Emprise au sol

Non réglementé.

- ARTICLE 1AUX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général

- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

L'emploi de bardage bois est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être de teinte unie.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures devront être soit :

- constitués de manière à disposer d'une pente comprise entre 15 et 33 %
- plates

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc.…) pourront être autorisées.
La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et limites séparatives :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 2.20 mètres
- soit par une haie vive plantée d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (voir liste des essences locales en annexe), doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement

2.2.4 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont recommandés.

Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale prenant en compte la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

- ARTICLE 1AUX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

En façade de la RD119, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence locale. Il est recommandé de se référer à la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe qui figure en annexe. Les haies de Thuya, Cyprès sont à éviter.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent constituer des espaces de pleine terre. Les plantations devront privilégier les essences citées dans la liste des arbres, arbustes et essences locales en annexe.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

- ARTICLE 1AUX-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE 1AUX-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE 1AUX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigée, notamment pour assurer la desserte de la zone d'activités.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre. Ces chemins ne doivent pas comporter de mobilier susceptible de faire obstacle à la circulation des personnes à mobilité réduite.

- ARTICLE 1AUX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

Les eaux issues des parkings de plus de 10 places subiront un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – Communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – Eclairage public

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de Montréal. Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- Secteur N correspondant aux espaces naturels à valoriser et à préserver
- Secteur Nc correspondant à des carrières
- Secteur Ne correspondant à un espace naturel sur lequel se trouvent des équipements publics
- Secteur NJ correspondant à un secteur dédié à l'accueil de jardins
- Secteur Nl correspondant à un secteur d'aménagement léger pour des activités de loisirs
- Secteur Np correspondant à une zone naturelle protégée

ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-1.2

- ARTICLE N-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toute la zone N :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU
- Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions repérées par le symbole ✧ et intégrées en annexe du présent règlement à condition qu'il soit annexe à l'activité agricole et qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
  - pour les constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 50 m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

  - Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
  - Les abris de jardin de 20 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
  - Les piscines et leur local technique
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 30 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux

Dans le secteur Nc :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière sous réserve qu'elles respectent la règlementation en vigueur
- l'implantation de parcs de production d'énergie renouvelable sous réserve qu'elle respecte la réglementation en vigueur

Dans le secteur Ne :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur NL :

- les constructions et les installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien ou au développement touristique du Canal du Midi, dans le respect de la capacité d'accueil de l'ouvrage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur NJ :

- les constructions et installations légères à vocation d'abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- ARTICLE N-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  - Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves

- ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE N-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques en retrait de :

- 15 mètres des voies communales ;
- 15 mètres des routes départementales ;
- 100 mètres de l'autoroute A61.

Pour l'ensemble de ces voies, les retraits ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Pour l'autoroute A61, les retraits ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole et forestière et à leurs extensions,
- Aux parcs photovoltaïques.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins une des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge). Ainsi, les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rebenty depuis le haut des berges.

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 m à l'acrotère soit R+1. Cette hauteur est limitée à 3 m dans la zone Nj.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation. Pour les extensions des autres bâtiments, la hauteur ne devra pas excéder la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment qu'il étend.

2.1.6 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise foncière est limitée à 10% en zone Nj et 20% en zone Nl.

En lien avec l'article N – 1.2, les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole ou forestière et leurs annexes cumulées ne devront pas excéder une emprise au sol de 200 m².

- ARTICLE N-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions inscrites dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les autres constructions : Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du SPR lorsque le projet se trouve dans son périmètre :

- Conformément au SPR, les constructions concernées par son périmètre devront éviter les couleurs claires qui ont tendance à focaliser le regard. Ainsi, la couleur blanche est interdite. Les constructions devront rester dans les tons beige, taupe, gris.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les murs de façade doivent donc être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Dans les secteurs N où les constructions peuvent être admises au regard des articles ci-avant du présent règlement (Ne, Ni, Np), les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

Il est recommandé d'implanter des clôtures de haies vives. Les murs de soubassement sont interdits afin de ne pas empêcher la circulation de la petite faune. Dans le cas où le projet comporte une clôture par grillage en limite séparative, celui-ci ne devra pas excéder une hauteur de 1,60 mètre.

2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et au respect des règles du SPR.

- ARTICLE N-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

- ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

ZONE A

La zone agricole est composée de deux secteurs :

- D'un secteur A correspondant aux terres agricoles à valoriser
- D'un secteur Ap qui correspond à un espace en double inclinaison qui verse vers le village. Il s'agit d'un espace identifié comme remarquable lors de l'étude paysagère réalisée au cours de 2020 à la fois par les vues qu'il procure, par la proximité de la ligne de crête et par l'ambiance champêtre particulièrement préservée qui y règne. Elle marque la fin du paysage urbain de Montréal et l'entrée dans un paysage rural clair et défini. Ainsi, pour ses qualités paysagères et agricoles, cette zone sera protégée et dénuée de toute construction

ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans le secteur A :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2

Dans le secteur Ap :

- Les constructions sont interdites, toutes destinations et sous-destinations confondues.

- ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour le secteur A :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU
- Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole
- Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique et hôtelier des constructions repérées par le symbole ✧ et intégrées en annexe du présent règlement à condition qu'il soit annexe à l'activité agricole et qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dont les activités nécessitent une présence permanente et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente)
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :

  - pour les constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU: l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30 m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
  - Les abris de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
  - Les piscines et leur local technique
- A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ce rayon de 50 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux

- ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

  - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs
  - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  - Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
    - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
    - Le défrichement des bois, haies et ripisylves.

- ARTICLE A-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE A-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques en retrait de :

- 15 mètres des voies communales ;
- 15 mètres des routes départementales ;

- 100 mètres de l'autoroute A61.

Pour l'ensemble de ces voies, les retraits ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Pour l'autoroute A61, les retraits ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole et forestière et à leurs extensions,
- Aux parcs photovoltaïques.

2.1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins une des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km2 depuis le haut des berges (crête de la berge). Ainsi, les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rebenty depuis le haut des berges.

2.1.5 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions à usage agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 12 mètres à l'acrotère.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 m à l'acrotère soit R+1.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation. Pour les extensions des autres bâtiments, la hauteur ne devra pas excéder la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment qu'il étend.

2.1.6 - Emprise au sol

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

En lien avec l'article A – 1.2, les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole ou forestière et leurs annexes cumulées ne devront pas excéder une emprise au sol de 200 m².

- ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions inscrites dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales…), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du SPR lorsque le projet se trouve dans son périmètre :

- Conformément au SPR, les constructions concernées par son périmètre devront éviter les couleurs claires qui ont tendance à focaliser le regard. Ainsi, la couleur blanche est interdite. Les constructions devront rester dans les tons beige, taupe, gris.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les murs de façade doivent donc être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.2.3 - Clôtures

Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et au respect des règles du SPR.

• ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

• ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - Accès

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile : les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions intégreront des dispositions techniques permettant de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales notamment en limitant l'apport direct au réseau. La gestion des eaux pluviales doit favoriser les techniques d'infiltration à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (du type : chaussées drainantes, stationnements « en nid d'abeille », toitures végétalisées, citernes, ...).

Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible techniquement, ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, …), la rétention des eaux sera privilégiée.

3.2.3 - Electricité et Télécommunication

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…) ou enterrés sous le domaine public.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Annexe 2** : Liste des arbres et arbustes d'essences locales.

- **Annexe 3 :** Prescriptions spécifiques du SDIS de l'Aude.

- **Annexe 4 :** Préconisations en matière de construction sur des terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

- **Annexe 5 :** Liste des emplacements réservés

ANNEXE 1 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

LES ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Afin de permettre la protection des bâtiments et des sites remarquables, la commune a souhaité mettre en œuvre les dispositions de les articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.. »

L 151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, différents types d'éléments remarquables à protéger ont été repérés sur la commune : le donjon, l'église, les moulins, les capitelles, les croix, les fontaines, les fours à chaux, les bornes.

ANNEXE 2 : LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Source : Union Régional des CAUE – Languedoc Roussillon

Pin d'Alep
Pinus halepensis : port élancé • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements

Micocoulier
Celtis australis : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs

Chêne vert
Quercus ilex : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées

Erable de Montpellier
Acer monspessulanum : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées

Arbre de Judée
Cercis siliquastrum : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) **• Amandier • Jujubier**
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)

Grenadier à fleurs
Punica granatum : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²

Buplèvre
Bupleurum fruticosum : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²

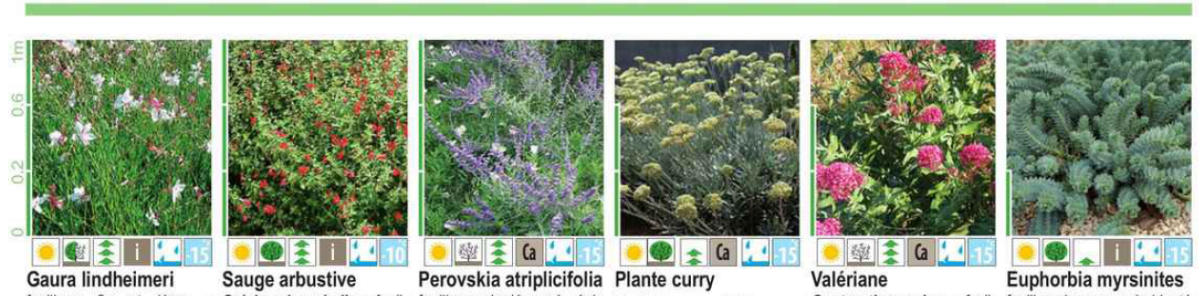
Baguenaudier
Colutea arborescens : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²

Laurier tin
Viburnum tinus : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²

Ciste
Cistus x purpureus : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²

Sauge de Jérusalem
Phlomis fruticosa : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) **• Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodontea malvastroides** (pour massifs) **• Nerprun alaterne • Luzerne arborescente • Buis**



Gaura lindheimeri
feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²

Sauge arbustive
Salvia microphylla : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²

Perovskia atriplicifolia
feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²

Plante curry
Helichrysum italicum : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²

Valériane
Centranthus ruber : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²

Euphorbia myrsinites
feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) **• Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'**

PIÉMONT / GARRIGUE

> **Sol calcaire** (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Bitterrois et de l'Hérault)
> **Sol acide** (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
> **Climat** doux • min -12°c en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau Faible Moyen Fort **Résistance au froid** -5 -10 -15 -20

Tilleul à feuilles en cœur
Tilia cordata : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)

Poirier Pyramidal
Pyrus calleryana 'Bradford' : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m

Frêne à fleurs
Fraxinus ornus : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues

Savonnier
Koelreuteria paniculata : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues

Erable champêtre
Acer campestre : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) **• Sophora japonica** (taille déconseillée) **• Albizzia**
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) **• Caroubier** (Pyrénées-Orientales)

Lilas
Syringa vulgaris : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²

Arbre à perruque
Cotinus coggygria : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²

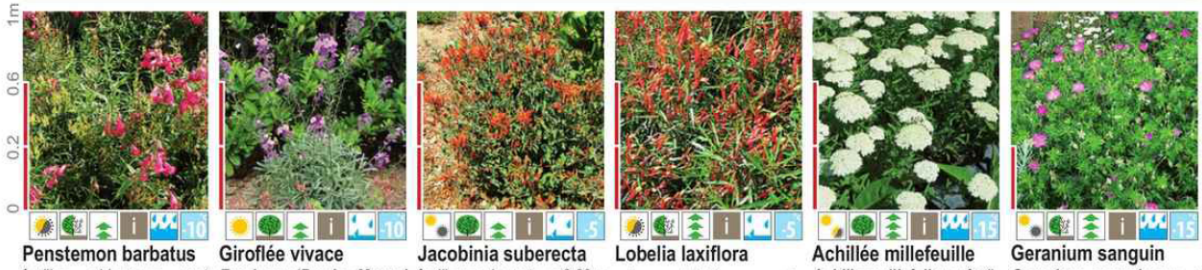
Caesalpinia
Poinciania gilliesii : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²

Althea
Hibiscus syriacus : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²

Rosier de Chine
Rosa chinensis mutabilis feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²

Abelia
Abelia grandiflora : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²

Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwitzia amabilis (mi-ombre)



Penstemon barbatus
feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²

Giroflée vivace
Erysimum 'Bowles Mauve' port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²

Jacobinia suberecta
feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²

Lobelia laxiflora «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²

Achillée millefeuille
Achillea millefolium : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²

Geranium sanguin
Geranium sanguineum : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) **• Bulbine et Agapanthe** (Sensible au gel) **• Iris • Acanthe**

PLAINE

> **Sol** calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
> **Climat** doux • min. -7°c en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance Lente Moyenne Rapide **Exigence de sol** Indifférent Supporte un sol très calcaire uniquement

ANNEXE 3 : PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES DU SDIS DE L'AUDE

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS.

Caractéristiques minimales requises pour les voies et les accès :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage de véhicule de 3,30 m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que les industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux,…

DESSERTE PAR LES RESEAUX : DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces, services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …

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

- Débit en eau minimum de 60 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, …

- Débit en eau minimum de 120 m^3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus. »

PREVENTION DES FEUX DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement. »

ANNEXE 4 : PRECONISATIONS EN MATIERE DE CONSTRUCTION SUR DES TERRAINS LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les aléas :

Niveau d'aléa	Définition
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure , compte tenu de la présence possible sur des secteurs localisés de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques mais suffisamment pour provoquer des désordres ponctuel.
Faible (B2)	Zones sur lesquelles la survenance de sinistre est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable : proximité d'arbres ou hétérogénéité des sous sols par exemple.
Moyen (B2)	Zones intermédiaires en les zones d'aléa faible et d'aléa fort.
Fort (B1)	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et ou l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte , au regard des facteurs de prédispositions présents.

Mesures préconisées pour les logements individuels hors permis groupés

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site, conformément aux missions géotechniques spécifiées dans la norme NF P94-500 (« Missions géotechniques – classifications et spécifications »), les dispositions suivantes sont préconisée:

A) Mesures structurales:

1 - les dispositions suivantes de conception et de réalisation des fondations :

- la profondeur minimum des fondations sur semelles est fixée à :
  - 1,20 m en zone fortement exposée (B1)
  - 0,80 m en zone faiblement à moyennement exposée (B2)

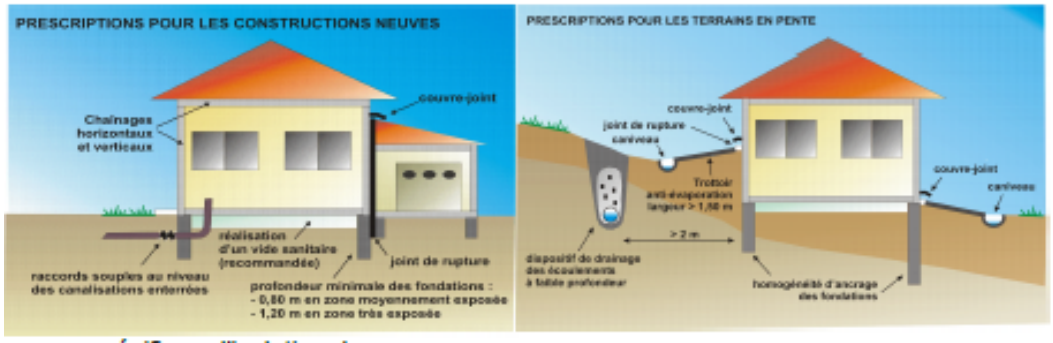
  sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (« Règles pour le calcul des fondations superficielles ») ;
- les fondations sur radier général impliquent la réalisation d'une bêche périphérique ;

2 - les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- toutes parties de bâtiment susceptibles d'être soumises à des mouvements différentiels, car exerçant des charges différentes ou fondées différemment, doivent être désolidarisées et

séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction. Cette mesure s'impose en particulier pour la création d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant et pour les extensions accolées ;

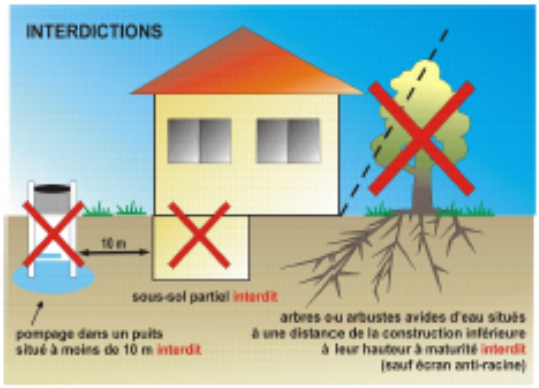
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (« Règles de calcul et dispositions constructives minimales ») ;
- la réalisation d'un plancher porteur sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est fortement recommandée. A défaut, le dallage sur terre-plein doit faire l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations intérieures. Il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferraillage, selon les préconisations de la norme DTU 13-3 (« Dallages – conception, calcul et exécution ») ;
- en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques. A défaut, il devra être mis en place un dispositif



spécifique d'isolation des murs.

***B) Mesures* applicables à l'environnement immédiat sont interdits :**

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- tout pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

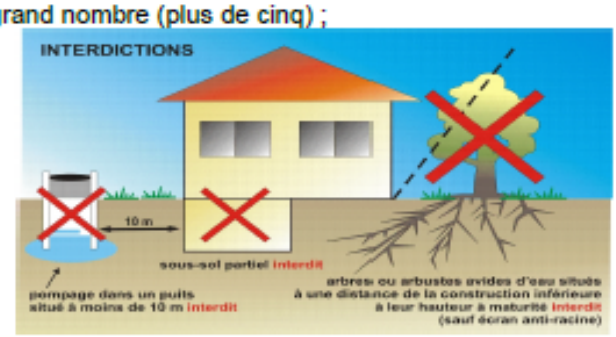


Article II-I-3 Sont prescrits :

- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un

dispositif de type caniveau ;

- le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 10 m de toute construction ;
- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
- le captage des écoulements de faible profondeur, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m s'opposant à l'évaporation et à l'infiltration, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse) dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
- la mise en place d'écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m entre la construction projetée et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, l'arrachage des arbres concernés ;
- en zone fortement exposée (B1), le respect d'un délai minimum de 1 an entre cet arrachage et le début des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en grand nombre (plus de cinq) ;



-

Mesures applicables à tous les autres bâtiments à l'exception des annexes d'habitation non accolées

Est prescrite :

- la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et les modalités d'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site, conformément aux missions géotechniques spécifiées dans la norme NF P94-500.

Mesure applicables aux constructions existantes

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500. Les aménagements prescrits ci-dessous sont obligatoires dans la limite où leur coût ne dépasse pas 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

Sont définies les mesures suivantes :

1. le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P94-500, pour les travaux de

déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations

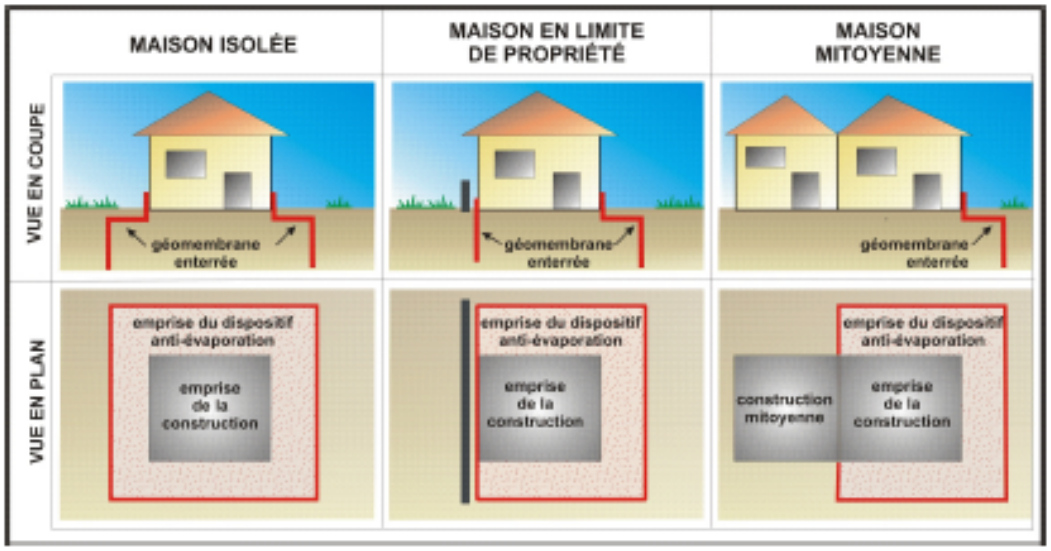
2. l'interdiction de pompage, à usage domestique, entre mai et octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m ;
3. pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, le respect d'une distance d'éloignement par rapport à la construction au moins égale à la hauteur de l'arbre à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) ou la mise en place d'écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m, interposés entre la plantation la construction ;
4. l'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tout arbre ou arbuste implanté à une distance de toute construction inférieure à sa hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;
5. la collecte et le rejet des eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, leur évacuation par un système de collecte approprié et leur rejet à une distance la plus grande possible de toute construction ;
6. la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples…) en cas de remplacement de ces dernières ;
7. le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin ;
8. la mise en place sur toute la périphérie de la construction, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m s'opposant à l'évaporation et à l'infiltration (terrasse ou géomembrane enterrée).

Mesures applicables en zone B1

En zone fortement exposée (B1), les mesures 1, 3 et 6 définies à l'article III-1 sont rendues immédiatement obligatoires dès l'approbation du présent PPR, la mesure 2 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 1 an à compter de la date d'approbation du présent PPR et le respect des mesures 4, 7 et 8 est fortement recommandé dès approbation du PPR.

Mesures applicables en zone B2

- En zone faiblement à moyennement exposée (B2), la mesure 3 définie à l'article III-1 est rendue immédiatement obligatoire dès l'approbation du présent PPR, la mesure 2 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 1 an à compter de la date d'approbation du présent PPR et le respect des mesures 1, 4, 5, 6, 7 et 8 est fortement recommandé dès approbation du PPR.

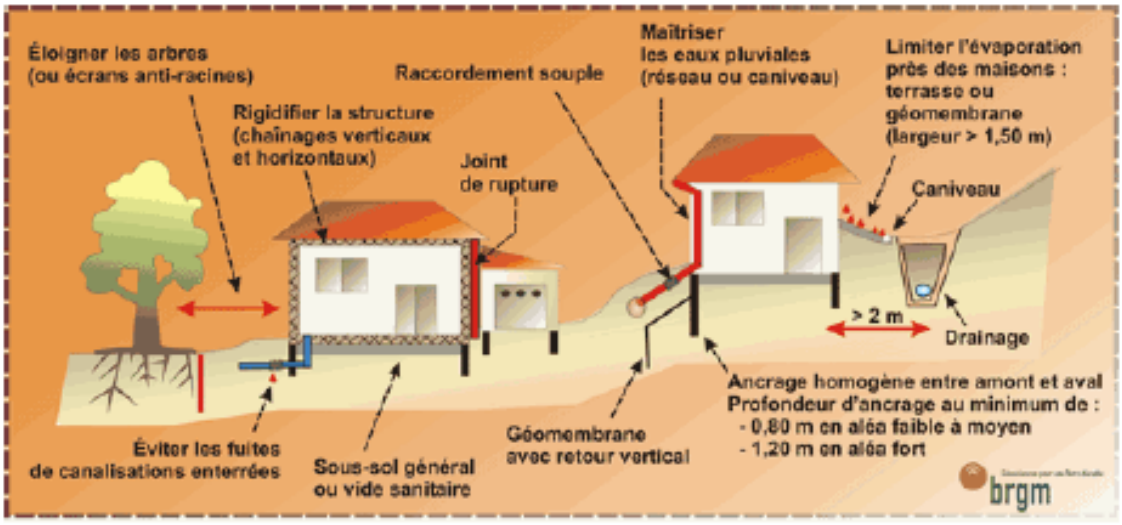


MESURES PREVENTIVES EN MATIERE DE CONSTRUCTION SUR DES SOLS ARGILEUX

identifier un sol sensible au retrait-gonflement :
L'élaboration du **cahier des charges détaillé** de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement

- reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la **nature du projet** envisagé.

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques** naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages haut et bas**.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur** à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en

périphérie.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Quelques références utiles :

CEBTP, sous l'égide de l'AQC, l'APSAD, l'AFAC, la CCR et la FNB (1991) – Détermination des solutions adaptées à la réparation des désordres des bâtiments

ANNEXE 5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER1	Aménagement urbain et paysager et création de places de stationnement	Commune	854.10 m²
ER2	Extension de la base de loisirs	Commune	14 677.10 m²
ER3	Aménagement de la pleine des loisirs, d'un parking et des bords du Rebenty	Commune	1 844.02 m²
ER4	Création d'une voie de liaison entre la Maison de retraite et la gendarmerie	Commune	936.17 m²
ER5	Création d'une promenade piétonne le long du Rebenty	Commune	23 779.16 m²
ER6	Création d'une voie piétonne touristique et d'une aire de repos sur la crête des Justices	Commune	10 135.67 m²
ER7	Elargissement de la voie communale en bordure de l'extension de la zone d'activités	Commune	1 801.85 m²
ER8	Elargissement et redressement du chemin de l'Estrade	Commune	2 257.66 m²
ER9	Création d'une station de relevage	Commune	27.71 m²
ER10	Création d'un château d'eau	Commune	578.43 m²
ER11	Aménagement et sécurisation des accès	Commune	13.9 m²
ER12	Elargissement de l'avenue de la Malepère	Commune	568.47 m²
ER13	Alternative pour création d'un château d'eau	Commune	1 785.4 m²