



septembre 16

SAINT COUAT D'AUDE



Plan Local d'Urbanisme *Règlement*

PROJET DE REVISION N°1

DOCUMENT N°3

Approuvé le 11/10/2011

Modifié le 15/11/2012 (modification n°1)

Révisé le **date** (révision n°1)

En bleu : texte ajouté par la révision n°1

~~En rouge barré : texte supprimé par la révision n°1~~

SOMMAIRE

Titre 1	Dispositions Générales	3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones Urbaines	8
Titre 3	Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	30
Titre 4	Dispositions applicables à la zone Agricole.....	52
Titre 5	Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestière.	58

Titre 1 Dispositions Générales

Article I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- ~~1) les articles « d'ordre public » R.111-2, R111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme~~
- ~~2) les articles L111-1-4, L111-2, L111-3 et L421-4~~
- 3) les articles « d'ordre public » du code de l'urbanisme (non applicables aux constructions*, aménagements, installations et travaux à caractère temporaire) permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet : articles L111-1, L111-6 à 21 et L111-23 à 25
- 4) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe
- 5) les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme ;
- ~~6) les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;~~
- ~~7) la loi N°64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques.~~
- ~~8) la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement~~
- ~~9) les articles L.46 à L.53, L.65-1 et D.407 à D.412 du Code des Postes et Télécommunications~~
- ~~10) La loi n° 87-565 du 23 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.~~

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Article III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

~~Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières non équipées :~~

- ~~1) Les zones urbaines, dites zones U;~~
- ~~2) Les zones à urbaniser dites zones AU;~~
- ~~3) Les zones agricoles, dites zones A;~~
- ~~4) Les zones naturelles et forestières, dites zones N.~~

~~La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.~~

~~Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme,~~

~~conformément à l'article R. 123-24 du code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.~~

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions

Les plans de zonage font en outre apparaître (R151-31, R151-32, R151-34 à 36) :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1
- Les secteurs d'inconstructibilité complète
- Les secteurs soumis à des conditions spéciales en raison du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques
- Les secteurs d'attente de projet d'aménagement global définis en application du L151-41
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions* et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain* où l'implantation de la construction est envisagée
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
- Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changements de destination* en application du L151-11
- Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 151-25
- Les quartiers, îlots et voies* dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale
- Les secteurs à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, en application du L151-28
- Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale
- Les secteurs de densité minimale (règlementée par l'emprise au sol* et la hauteur)
- les voies* et espaces publics à conserver ou à créer, au titre du L151-38
- Les terrains cultivés inconstructibles en zones U et AU délimités en application du L151-23
- Les secteurs de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, tels que définis par le L151-40

CAS DES ZONES INONDABLES

~~Ces zones sont destinées à prévenir les risques de dommages que les inondations pourraient créer aux constructions et aux personnes qui les occupent.~~

~~Les seules zones concernées à ce jour sont soumises au Plan des Surfaces Submersibles de la Basse Plaine de l'Aude (applicable par décret du 02/12/1949). Or ce document ancien ne prend pas en compte les crues du Mayral et de l'Azagal, principales causes du risque inondation.~~

~~La prise en compte du risque inondation est donc établie sur la base du vécu des dernières inondations (novembre 1999) et de l'Atlas des Zones Inondables (avril 2010) prenant en compte les crues de l'Aude, du Mayral et de l'Azagal et exposée dans le rapport de présentation. Dans l'attente de l'approbation d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, le risque inondation est pris au titre du R111-2.~~

~~S'ajoute à cette prise en compte du risque l'obligation d'un retrait de 7 m du lit des ruisseaux majeurs.~~

Article IV. ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures **justifiées** ~~Ces adaptations portent sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires~~ par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article ~~L123-1~~ L152-3.

~~Une exception concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés suite à une catastrophe naturelle : il sera alors possible de déroger au règlement de zone en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.~~

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

Seuls 3 cas de dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme sont mentionnés à l'article L152-4 du code de l'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 aux règles du PLU ;
2. la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article V. OUVRAGES ELECTRIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemple pylônes électriques, postes de transformation E.D.F., relais hertziens ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les règles de la zone concernée pour raisons techniques.

Article VI. CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

La hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

~~Article VII. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics tels que bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni aux équipements d'infrastructure.~~

NOTA :

~~Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article L.123-21 du Code de l'Urbanisme, seules les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sont obligatoires.~~

~~Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies.~~

Ce règlement issu de la révision n°1 du plan n'intègre pas le contenu modernisé du PLU issu du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015. L'élaboration du PLU ayant été initiée avant le 31 décembre 2015, il s'agissait d'un droit d'option.

Titre 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit du centre ancien, historique centré autour du Château et de l'Eglise classée. C'est une zone urbaine banalisée mixte comprenant essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses compatibles avec un environnement dense. Les constructions, anciennes pour une bonne part, sont édifiées en ordre continu sur de petites parcelles.

La totalité de la zone est concernée par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur). Toutes les demandes de permis de construire dans cette zone sont donc soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

~~*Le sous-secteur UAi est concerné par le risque inondation où il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel. Par ailleurs les constructions devront observer un retrait de 7 m par rapport au lit des ruisseaux majeurs.*~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi.

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

A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) ~~Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts.~~
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes.
- 3) le stationnement de caravanes **isolées**, **habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2**
- 4) les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de poids lourds supérieur à 19 tonnes.
- 5) les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- 6) les élevages autres que familiaux.

Article II. UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les clôtures, dont l'édification est soumise à autorisation préalable (cf. article UA11).
- 2) les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- 3) les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4) **les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation : à la condition que des travaux autorisés de construction d'une habitation soient en cours sur l'unité foncière**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UA 3 ACCES ET VOIRIES

ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

VOIRIE

Néant.

Article IV. UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent, sinon en câbles courants sur les façades.

Article V. UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement par rapport aux voies publiques.

Les constructions peuvent être implantées sans retrait ou en retrait par rapport aux emprises publiques.

Article VII. UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

En fond de parcelles, les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

Article VIII. UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Article IX. UA 9 EMPRISE AU SOL

~~Néant.~~

[Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 40% pour les nouvelles constructions.](#)

[En cas de reconstruction, l'emprise au sol du bâtiment pré-existant peut être conservée.](#)

Article X. UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

~~Hauteur des planchers~~

~~En UAi, la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

1. VOLUME

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

2. MURS ET PAREMENTS EXTERIEURS

2.1 La pierre

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux prévus pour être recouvert tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.2 Les enduits.

Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

3. DETAILS DES FACADES ET OUVERTURES

3.1 Les éléments de mouluration

En aucun cas ces éléments ne doivent pas être rapportés sur une architecture d'un autre style ou d'une autre époque.

3.2 Les balcons et ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis.

Les balcons, balconnets et ferronneries anciens de qualité (garde-corps, grilles, etc....) seront maintenues excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

3.3 Les conduits.

Les conduits et gaines apparents sur les façades et sur les pignons, saillants ou non, sont interdits.

3.4 Les ouvertures.

Pour les nouveaux percements (fenêtres), les ouvertures doivent être de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur. Le rapport hauteur / largeur = 1,6 est une référence.

4. MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc...) et leur serrurerie de qualité seront autant que de possible maintenues et restaurées.

~~Les volets et contrevents en PVC sont interdits.~~

5. TOITURES DES CONSTRUCTIONS.

5.1 Les couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30% et réalisées en tuiles canal de terre cuite.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

~~La pose de panneaux solaires est interdite.~~

5.2 Corniches

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilée comme celles existantes.

5.3 Lucarnes, lanterneaux.

Les lucarnes à deux ou trois portes, ainsi que les "chiens assis" sont interdits.

Les lanterneaux, dômes translucides en P.V.C. ou en résine de synthèse sont strictement interdits sur les toitures.

5.4 Génoises et débords de toits

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à deux rangs de tuiles sauf absolue nécessité où un rang de tuile formant dernier rang de génoise sera rajouté. Toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) est exclue.

Les dauphins en fonte existants devront être conservés.

5.5 Divers

Les souches de cheminées seront enduites.

L'emploi de capteurs solaires n'est autorisé que dans la mesure où ils peuvent être harmonieusement intégrés dans les projets de construction ou de réhabilitation.

6. CLOTURES.

Les clôtures anciennes seront maintenues.

Les nouvelles clôtures seront de 2 types :

- En murs pleins d'une hauteur maximale de 2,20 m (deux mètres vingt) de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue. Les accès piétons ou voitures seront traités en portes cochères.
- En murs pleins d'une hauteur maximale de 90 cm (quatre vingt dix centimètres) surmontés d'une grille d'une hauteur minimale de 1,30 m (un mètre trente). Les accès piétons ou voitures seront constitués de 2 (deux) piliers.

7. FACADES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent être étudiées de manière à s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble et ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.

~~Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons ou volets.~~

Article XII. UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

[Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.](#)

Article XIII. UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre d'une hauteur supérieure à deux mètres devra être implanté à deux mètres minimum de la limite séparative. La taille des branchages dépassant sur le domaine public est à la charge des propriétaires et devra être annuellement effectuée.

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

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. — UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 1.~~

CHAPITRE 2 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone urbaine banalisée mixte d'habitat individuel d'émergence récente, en périphérie du vieux village et à l'extérieur (quartier de la Gare), pouvant comporter pour des besoins de proximité des activités et des équipements compatibles avec l'habitat existant. Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur UCa se répartit en 5 unités et correspond à une première ceinture autour du village d'habitat pavillonnaire sur de petits terrains, L'urbanisation individuelle au coup par coup y est admise. ~~La totalité du secteur est concernée par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur). Trois des cinq fragments sont concernées par le risque inondation et classés UCai.~~
- Le secteur UCb correspond à des lotissements d'habitat pavillonnaire 4 faces sur des parcelles de taille plus importante que précédemment. Deux de ces lotissements n'ont plus de règlement propre et sont donc soumis au règlement du présent PLU. Il s'agit des lotissements Sola et Boutet. Le secteur est réservé à la réalisation de lotissement. ~~La totalité du secteur est concernée par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur). Il est également entièrement classé en 1 seul et même sous secteur UCbi du fait de son exposition au risque inondation.~~
- Le secteur UCc correspond à un habitat pavillonnaire récent ou ancien sur grands terrains (assainissement individuel pour UCc1). Il est partagé entre :
 - UCc1, quartier de la gare comportant des constructions individuelles et le lotissement Flexus qui possède son propre règlement. ~~Il est intégralement classé en un sous secteur UCc1i.~~
 - UCc2, construction individuelle autour du village urbanisable au « coup par coup ». ~~Ce sous secteur est concerné par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur). Cette partie du secteur est divisée en 5 morceaux : l'une d'elle correspond au sous secteur UCc2 et les quatre autre à UCc2i.~~

~~Les sous secteur UCai, UCbi et UCc1i / UCc2i sont concernés par le risque inondation où il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel. Par ailleurs les constructions devront observer un retrait de 7 m par rapport au lit des ruisseaux majeurs.~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur).

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi.

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

A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- ~~1) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt.~~
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes.
- 3) le stationnement de caravanes **isolées**, **habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2**
- 4) les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de poids lourds supérieur à 19 tonnes.
- 5) les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- 6) les élevages autres que familiaux.
- 7) Dans le secteur UCc, les aires de stationnement.

Article II. UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les clôtures, dont l'édification est soumise à autorisation préalable (cf. article UC11).
- 2) les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- 3) les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4) dans le secteur UCb, les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 5) **les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation : à la condition que des travaux autorisés de construction d'une habitation soient en cours sur l'unité foncière**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UC 3 - ACCES ET VOIRIES

ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article IV. UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur UCc, à défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage). L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, lorsque les conditions techniques le permettent sinon en câbles courants sur les façades.

Article V. UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies privées au moins égale à 5 mètres.

Article VII. UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois l'implantation en limite de propriété est autorisée.

Article VIII. UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Article IX. UC 9 - EMPRISE AU SOL

~~Néant.~~

[Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 30% pour les nouvelles constructions.](#)

[En cas de reconstruction, l'emprise au sol du bâtiment pré-existant peut être conservée.](#)

Article X. UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

~~Hauteur des planchers~~

~~Sur les sous secteur UCai, UCbi et UCc1i / UCc2i, la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les dispositions suivantes ne concernent pas le sous-secteur UCc1 quartier de la gare.

1. VOLUME

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

2. MURS ET PAREMENTS EXTERIEURS

2.1 La pierre

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux prévus pour être recouvert tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.2 Les enduits.

Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

3. DETAILS DES FACADES ET OUVERTURES

3.1 Les éléments de mouluration

En aucun cas ces éléments ne doivent pas être rapportés sur une architecture d'un autre style ou d'une autre époque.

3.2 Les balcons et ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis

Les balcons, balconnets et ferronneries anciens de qualité (garde-corps, grilles, etc....) seront maintenues excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés

3.3 Les conduits.

Les conduits et gaines apparents sur les façades et sur les pignons, saillants ou non, sont interdits.

3.4 Les ouvertures.

Pour les nouveaux percements (fenêtres), les ouvertures doivent être de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur. Le rapport hauteur / largeur = 1,6 est une référence.

4. MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

~~Les volets et contrevents en PVC sont interdits.~~

5. TOITURES DES CONSTRUCTIONS.

5.1 Les couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30% et réalisées en tuiles canal de terre cuite.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

5.2 Corniches

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilée comme celles existantes.

5.3 Lucarnes, lanterneaux.

Les lucarnes à deux ou trois portes, ainsi que les "chiens assis" sont interdits.

Les lanterneaux, dômes ou translucides en P.V.C. ou en résine de synthèse sont strictement interdits sur les toitures.

5.4 Génoises et débords de toits

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à deux rangs de tuiles sauf absolue nécessité où un rang de tuile formant dernier rang de génoise sera rajouté. Toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par dessus) est exclue.

Les dauphins en fonte existants devront être conservés.

5.5 Divers

Les souches de cheminées seront enduites.

L'emploi de capteurs solaires n'est autorisé que dans la mesure où ils peuvent être harmonieusement intégrés dans les projets de construction ou de réhabilitation.

6. CLOTURES.

Les clôtures anciennes seront maintenues.

Les nouvelles clôtures seront de 2 types :

- En murs pleins d'une hauteur maximale de 2,20 m (deux mètres vingt) de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue. Les accès piétons ou voitures seront traités en portes cochères.
- En murs pleins d'une hauteur maximale de 90 cm (quatre vingt dix centimètres) surmontés d'une grille d'une hauteur minimale de 1,30 m (un mètre trente). Les accès piétons ou voitures seront constitués de 2 (deux) piliers.

7. FACADES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent être étudiées de manière à s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble et ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.

~~Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons ou volets.~~

Article XII. UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.

Article XIII. UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre d'une hauteur supérieure à deux mètres devra être implanté à deux mètres minimum de la limite séparative. La taille des branchages dépassant sur le domaine public est à la charge des propriétaires et devra être annuellement effectuée.

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

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,40.~~

CHAPITRE 3 – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone spécialisée réservée à l'implantation de constructions à usage d'artisanat, industriel, de services et d'équipements collectifs.

Elle ne comporte aujourd'hui que la cave coopérative et une aire de sports.

La totalité de la zone est concernée par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur).

~~La zone est entièrement exposée au risque inondation dont il résulte un classement en un seul sous-secteur UEi où il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel. Par ailleurs les constructions devront observer un retrait de 7 m par rapport au lit des ruisseaux majeurs (ruisseau du Mayral).~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRi.

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

A titre d'information, les clôtures, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non visées à l'article suivant y compris les lotissements à usage d'habitation.

Article II. UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que :

- les constructions destinées à l'industrie (cave coopérative), à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- les aires de sport
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UE 3 - ACCES ET VOIRIES

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Article IV. UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article V. UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies privées au moins égale à 5 mètres.

Hors agglomération elles doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales dans le cadre des préconisations édictées par le Conseil Général.

Article VII. UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Article VIII. UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X. UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Hauteur des planchers

~~La hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Article XII. UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre d'une hauteur supérieure à deux mètres devra être implanté à deux mètres minimum de la limite séparative. La taille des branchages dépassant sur le domaine public est à la charge des propriétaires et devra être annuellement effectuée.

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

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. — UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

Titre 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone en continuité du quartier de la Gare existant, urbanisable dans les conditions définies par le règlement, destinée à des fins principales d'habitat mais pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics.

La zone comprend 2 secteurs:

- Le secteur 1AUa qui complétera le quartier de la gare en optimisant la voirie existante. Sa réalisation sera en écho à l'urbanisation actuelle. Les constructions pourront se faire au coup par coup mais aussi dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur 1AUb permettra d'harmoniser la forme du quartier de la gare dans sa partie Sud. Les constructions pourront se faire au coup par coup mais sans exclure la possibilité de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble.

~~*Les sous secteur 1AUai et 1AUbi sont concernés par le risque inondation. Il y sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au dessus du niveau du terrain naturel.*~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi.

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

A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.
- 2) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- 3) le stationnement de caravanes **isolées**, **habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2**
- 4) les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de poids lourds supérieur à 19 tonnes
- 5) les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- 6) les élevages autres que familiaux

Article II. 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les clôtures, dont l'édification est soumise à autorisation préalable (cf. article AU11).
- 2) les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- 3) **les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation : à la condition que des travaux autorisés de construction d'une habitation soient en cours sur l'unité foncière**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AU 3 - ACCES ET VOIRIES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article IV. 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

A défaut de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

Les rejets en milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

EAUX PLUVIALES

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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, lorsque les conditions techniques le permettent sinon en câbles courants sur les façades.

Article V. 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration du terrain ne doivent pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article VI. 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies privées au moins égale à 5 mètres.

Hors agglomération elles doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales dans le cadre des préconisations édictées par le Conseil Général.

Article VII. 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois l'implantation en limite de propriété est autorisée.

Article VIII. 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Article IX. 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

~~Néant.~~

[Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 20% pour les nouvelles constructions.](#)

[En cas de reconstruction, l'emprise au sol du bâtiment pré-existant peut être conservée.](#)

Article X. 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres comprenant obligatoirement un vide sanitaire d'1 mètre.

Hauteur des planchers

~~Sur les sous secteur 1AUai et 1AUbi, la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés

Clôtures

En limite d'emprises publiques et séparative seront constituées d'un grillage ou dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.80 m.

Volume

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

Article XII. 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

Article XIII. 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre d'une hauteur supérieure à deux mètres devra être implanté à deux mètres minimum de la limite séparative. La taille des branchages dépassant sur le domaine public est à la charge des propriétaires et devra être annuellement effectuée.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en particulier le long de la voirie.

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,40.~~

CHAPITRE 2 – ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone spécialisée en continuité du quartier de la Gare existant, urbanisable dans les conditions définies par le règlement, destinée à des fins principales d'activités économiques pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics.

~~La zone est partiellement exposée au risque inondation dont il résulte 1 sous-secteur 1AUei où il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRi.

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

~~A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.~~

Article I. 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non visées à l'article suivant y compris les lotissements à usage d'habitation.

Article II. 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité de la zone, et à condition :
 - d'être intégrés au volume des bâtiments d'activités
 - de ne pas créer plus d'1 logement par exploitation ou établissement existant
- les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation : à la condition que des travaux autorisés de construction d'une habitation soient en cours sur l'unité foncière

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIES

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Article IV. 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article V. 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies privées au moins égale à 5 mètres.

Hors agglomération elles doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales dans le cadre des préconisations édictées par le Conseil Général.

Article VII. 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Article VIII. 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X. 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Hauteur des planchers

~~En 1AUe1 la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les toitures des constructions pourront comporter des matériaux non traditionnels et faire l'objet de mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction dans le cadre d'une démarche relevant de l'utilisation d'énergie renouvelable.

Article XII. 1AUe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre d'une hauteur supérieure à deux mètres devra être implanté à deux mètres minimum de la limite séparative. La taille des branchages dépassant sur le domaine public est à la charge des propriétaires et devra être annuellement effectuée.

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

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. — 1A Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

CHAPITRE 3 – ZONE 1AUt

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Classé en AU pour la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial, il s'agit d'un terrain visant la création d'un camping. Ce dernier, seul à ce jour, offrira des perspectives économiques supplémentaires sur le territoire communal.

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

~~A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.~~

Article I. 1AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôts.
- 2) les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- 3) le stationnement de caravanes isolées
- 4) les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de poids lourds supérieur à 19 tonnes
- 5) les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- 6) les élevages autres que familiaux

Article II. 1AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les terrains de camping et les aires de stationnement de camping-cars
- 2) les constructions destinées au commerce.
- 3) les clôtures, dont l'édification est soumise à autorisation préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AUt 3 - ACCES ET VOIRIES

Néant.

Article IV. 1AUt 4 - DESSERTE DES TERRAINS

Néant.

Article V. 1AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. 1AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies privées au moins égale à 5 mètres.

Article VII. 1AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois l'implantation en limite de propriété est autorisée.

Article VIII. 1AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. 1AUt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article X. 1AUt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Article XI. 1AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupations du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Article XII. 1AUt 12 – STATIONNEMENT

Néant.

Article XIII. 1AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. — 1Aut 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

CHAPITRE 3 – ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone située au Sud du village destinée à être aménagée à des fins principales d'habitat **après initiative publique soit de création d'une Zone d'Aménagement Concertée, soit après une modification ou une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**. Elle peut aussi recevoir des commerces, des services et des bâtiments et (ou) équipements de services publics. Elle s'inscrit naturellement entre village au Nord, route et fossé naturel à l'Est et au Sud et Aude à l'Ouest.

L'urbanisation de la zone se fera dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

La totalité de la zone 2AU est concernée par la servitude AC1 périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Saint Cucufat à l'exception du clocher mur).

~~*La zone 2AU est partiellement exposée au risque inondation dont il résulte 1 sous-secteur 2AUi où il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au dessus du niveau du terrain naturel.*~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi.

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

~~A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.~~

Article I. 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites

- 1) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière et à la fonction d'entrepôts.
- 2) les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- 3) les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- 4) le stationnement de caravanes **isolées**, **habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2**
- 5) les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de poids lourds supérieur à 19 tonnes
- 6) les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- 7) les élevages autres que familiaux

Article II. 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) les lotissements destinés à l'habitation.
- 2) les clôtures, dont l'édification est soumise à autorisation préalable.
- 3) **les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation : à la condition que des travaux autorisés de construction d'une habitation soient en cours sur l'unité foncière**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 2AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Article IV. 2AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS

Néant.

Article V. 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Hors agglomération elles doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales dans le cadre des préconisations édictées par le Conseil Général.

Article VII. 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois l'implantation en limite de propriété est autorisée.

Article VIII. 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article X. 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur des planchers

~~Sur le sous secteur 2AUai, la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

Article XII. 2AU 12 – STATIONNEMENT

Il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

Article XIII. 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

~~SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

Titre 4 Dispositions applicables à la zone Agricole

Dans toute la zone agricole, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

~~La zone A est partiellement exposée au risque inondation dont il résulte 1 sous-secteur Ai où il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi.

La zone comprend une partie de la Trame Verte et Bleue identifiée au règlement graphique, et protégée en application du L151-23 du code de l'urbanisme.

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

~~A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.~~

Article I. A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

En particulier, sont interdites les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation, autre que les constructions autorisées.

Est également interdit tout dépôt de véhicules d'une capacité de 10 unités ou plus.

Article II. A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. (*art R.123-7 du Code de l'urbanisme*).

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante.
- 2) Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation,
 - utilisées simultanément aux établissements auxquels elles sont liées,
 - aménagés dans le même volume ou accolés à celui-ci à l'arrière ou sur le côté, afin de n'en être jamais dissociés
 - respectueuses d'un style d'architecture traditionnelle agricole (mas), en harmonie avec le bâtiment d'exploitation et totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement.
- 3) Les installations et dépôts directement liés à l'activité agricole
- 4) Le camping à la ferme, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, les aires naturelles de camping,
- 5) Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole
- 6) Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés (lignes EDF, ...)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. A 3 - ACCES ET VOIRIES

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Article IV. A 4 - DESSERTE DES TERRAINS

Néant.

Article V.A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération elles doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales dans le cadre des préconisations édictées par le Conseil Général.

Article VII. A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

Article VIII. A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur des planchers

~~Sur le sous-secteur Ai, la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Article XI. A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupations du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Article XII. A 12 – STATIONNEMENT

Néant.

Article XIII. A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement des éléments de la trame verte et bleue identifiée au document graphique, est interdit. Les affouillements et exhaussements y sont également interdits.

~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. — A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~

Titre 5 Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestière

Dans toute la zone naturelle et forestière, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui vise à la protection de certains secteurs du territoire communal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel. Cette zone se répartit en 3 secteurs :

- Le secteur N non indicé qui couvre d'une part les pechs (collines) boisés ou en cours, parfois encore cultivés mais souvent en friche et d'autre par les bords d'Aude et sa ripisylve. ~~Quasiment l'intégralité des bords de l'Aude et sa ripisylve appartient au sous secteur Ni du fait de son exposition au risque inondation. Seule une petite zone jouxtant le village est hors d'eau.~~
- Le secteur Ner qui correspond à une partie du projet de Zone de Développement du Photovoltaïque au Sol délimitée par la Communauté de Commune afin de pouvoir exploiter les ressources communales dans l'optique de créer des énergies renouvelables. ~~Ce secteur comprend une zone soumise à l'aléa inondation et classée Neri.~~
- Le secteur Nt correspondant d'une part à la plate forme ULM et d'autre part à la « plaine de jeux » que souhaite créer la Commune pour favoriser la jonction entre le village et le quartier de la gare. ~~L'espace consacrée à la plaine de jeux est entièrement submersible et correspond au sous secteur Nti. Il sera obligatoire de surélever la hauteur de plancher des constructions admises à 1 m au-dessus du niveau du terrain naturel~~

Une partie de la zone est concernée par la servitude PM1, Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la moyenne vallée de l'Aude, approuvé le 24 décembre 2013. Tous les projets doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRi.

La zone comprend une partie de la Trame Verte et Bleue identifiée au règlement graphique, et protégée en application du L151-23 du code de l'urbanisme.

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

~~A titre d'information, les clôtures, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.~~

Article I. N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

En particulier, sont interdites les caravanes, habitations légères de loisirs et toute autre installation à usage d'habitation, autre que les constructions autorisées.

Article II. N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions :

- 1) L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante.
- 2) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3) En secteur Ner les centrales photovoltaïques au sol
- 4) En sous secteur Nt les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt et les installations nécessaires à l'aviation notamment des Ultra Léger Motorisés (piste).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. N 3 - ACCES ET VOIRIES

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie des lieux ou de la sécurité un accès sur la route départementale pourra être admis, après obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général.

Article IV. N 4 - DESSERTE DES TERRAINS

Néant.

Article V.N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération elles doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales dans le cadre des préconisations édictées par le Conseil Général.

Article VII. N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

Article VIII. N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur des planchers

~~Sur les sous secteur Ni, Neri et Nti, la hauteur de plancher doit être au minimum de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

Dans le sous secteur Nt la hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres.

Article XI. N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupations du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Article XII. N 12 – STATIONNEMENT

Néant.

Article XIII. N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement des éléments de la trame verte et bleue identifiée au document graphique, est interdit. Les affouillements et exhaussements y sont également interdits.

~~SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Article XIV. — N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Néant.~~