

Août 2024

SAINT-FRICHOUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

3-1 Règlement



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04.68.80.11.45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

Introduction sur le règlement de PLU

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26).

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du Code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison
1. Soit de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole **et forestière**, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature (U, AU, A et N) permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.

En zone A et N le règlement peut également :

- Désigner les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont le cas échéant identifiés dans les documents graphiques du règlement ;
- Déterminer si les **bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, il précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Délimiter, à titre exceptionnel, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :
 1. Des constructions
 2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
 3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

- Autoriser, dans les zones agricoles et forestières (pas naturelles), les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces dispositions relatives aux zones A et N nécessitent des démarches particulières :

Changement de destination	Soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
Bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes	Les dispositions du règlement concernant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes sont soumises à l'avis de la CDPENAF.
Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées	Secteurs délimités après avis de la CDPENAF.
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Autorisation d'urbanisme soumise pour avis à la CDPENAF.

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
Champ d'application territoriale du plan	4
Division du territoire en zones	4
Éléments supplémentaires portés sur le règlement graphique : « Surzonage »	4
Adaptations mineures & dérogations au PLU	5
Autres dispositions du PLU communes à toutes les zones	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre 1 : Zone UA	10
Chapitre 2 : Zone UB	20
Chapitre 3 : Zone Uep	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	37
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	62
ELEMENTS PROTEGES L.151-19 & L.151-23	70
NUANCIER	103
ANNEXES	107
Annexe n°1 : Lexique national d'urbanisme	109
Annexe n°2 : Autres définitions utiles complémentaires	110
Annexe n°3 : Articles règlementaires d'ordre public	119
Annexe n°4 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique	123
Annexe n°5 : Exemples d'aménagements propices pour la faune	125
Annexe n°6 : Guide du CAUE pour le choix des essences et des plantations	127
Annexe n°7 : Liste des espèces invasives et allergisantes	137
Annexe n°8 : Exemples d'application du coefficient de biotope	139
Annexes n°9 : Prescriptions du SDIS	147

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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 et/ou avec des aplats de couleurs.

ELEMENTS SUPPLEMENTAIRES PORTES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : « SURZONAGE »

Les plans de zonage peuvent en outre faire apparaître si besoin les prescriptions suivantes en « surzonage » :

- Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6 à L.151-7-2, et R.151-6 à R.151-8-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les Emplacements Réservés (ER) dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende ;
- Les éléments remarquables à préserver au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) qui concernent les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (L151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (L151-38° du Code de l'Urbanisme) ;
- Les secteurs de mixité sociale (L. 151-14 et L151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale (L151-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les implantations obligatoires des constructions par exemple en ordre continu (L.151-17 et L.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les secteurs de mixité fonctionnelle et sociale (R.151-37 du Code de l'Urbanisme).

ADAPTATIONS MINEURES & DEROGATIONS AU PLU

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

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 des articles L152-4 à L152-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Une adaptation est considérée mineure dès lors qu'elle remplit 2 autres conditions supplémentaire :

- Elle doit rester limitée ;
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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.

Des dérogations aux règles concernent les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment en termes d'implantation et de hauteur.

AUTRES DISPOSITIONS DU PLU COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Règlementation le long des cours d'eau

En dehors des zones inondables du PPRI, un retrait inconstructible de 3 mètres doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau ou d'un fossé d'écoulement si son bassin versant est inférieur à 1 km², un retrait inconstructible de 7 mètres doit être respecté si le bassin versant est supérieur ou égal à 1 km².

Demande d'autorisation pour les rejets d'eaux pluviales dans les fossés des Routes Départementales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Chemins vicinaux et communaux

Les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les voiries communales et les chemins ruraux sont proscrits.

Voies à conserver, modifier ou créer

Toute construction ou tout aménagement de nature à compromettre la continuité des itinéraires identifiés sur le règlement graphique, sur le domaine public ou sur le domaine privé, sont proscrits.

Permission de voirie

Tout projet de création d'accès sur les voies publiques devra préalablement faire l'objet d'une permission de voirie. Un retrait des portails d'accès ou des barrières vis-à-vis des bords de chaussée pourra être imposé. Ceci afin de permettre l'arrêt momentané d'un véhicule durant le temps nécessaire à leur ouverture et leur fermeture, en vue notamment de sécuriser les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules et de ne pas engendrer de risques pour la circulation routière.

Ouverture des portes, portails et barrières hors de l'espace public

L'ouverture des portes, portails et barrières doit impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant ; elle est proscrite sur l'emprise des voies publiques.

Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) et les règles d'emploi du feu (Arrêté Préfectoral n°2013352-0003) versés dans le dossier « 4_Annexes » du PLU.

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences les moins inflammables possibles.

Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

Tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 mètres d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha sont concernés par les Obligations Légales de Débroussaillage (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU).

Risque retrait gonflement des argiles

« Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DDRM de 2017) identifie la Commune en aléa moyen concernant le risque retrait-gonflement d'argile. Le Porter A Connaissance (PAC) de 2020 décline le risque à l'échelle de la Commune et il indique qu'elle est parcourue par des zones exposées à un aléa moyen / fort. (Page n°129 et carte du DDRM en page n°131 du Rapport de Présentation).

La carte de la page n°131 du Rapport de Présentation (issue du Porter A Connaissance de 2020) localise le risque et son degré à l'échelle du territoire communal. Tout le village est concerné par une exposition forte.

Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensible au phénomène de retrait gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.

En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait gonflement (p 16 du PAC) ».

Dérogations pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Des dérogations aux règles concernent les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment en termes d'implantation et de hauteur.

Ouvrage de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisés.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « Equipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R151-27° du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R151-28° du même Code). A ce titre les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4° de l'arrêté du 10/11/2016 relatif aux sous-destinations.

Les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Principes d'intégration architecturale des dispositifs d'énergie

Les panneaux photovoltaïques doivent être encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au village à la morphologie urbaine dense où les constructions sont généralement établies en ordre continu avec un caractère architectural affirmé (château, maisons de maîtres, bâtis agricoles, ...). La vocation est l'habitat mais les commerces et activités économiques compatibles, dont les activités agricoles, y sont également admis.

Elle s'étend sur environ 6 hectares et se localise sur la partie Ouest du village.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée par les éléments suivants :

- Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la « Moyenne Vallée de l'Aude » ;
- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal ;
- Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU ;
- Éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement ;
- Itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer (L151-38° du Code de l'Urbanisme) ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la politique de la Commune en matière de déplacements et d'itinéraires touristiques ;
- La zone est impactée par un risque fort en termes de retrait-gonflement d'argile (Cf. disposition générale du présent règlement) ;
- La zone est soumise à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) par rapport aux habitations (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec carte du Porter A Connaissance).
- A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, certains affouillements et exhaussements, les défrichements ou encore les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme élément de paysage protégé (fiche descriptive dans le présent règlement) sont soumis à autorisation ou à déclaration.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UA - I.1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les sous-destinations de lieux de culte et de cuisine dédiée à la vente en ligne
- 2) Le stationnement durable ou l'installation de caravane, de camping-car et d'Habitation Légère de Loisirs (H.L.L.) ;
- 3) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- 4) Les dépôts sauvages de déchets et matériaux

Sont limités :

- 1) Les constructions, installations ou extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et à la sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante ;
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ Que le traitement de l'ensemble des effluents soit garanti et conforme à la législation en vigueur.
- 2) Les constructions et installations destinées au commerce et activités de service et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sauf la sous-destination de cuisine dédiée à la vente en ligne, sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) Les extensions des constructions admises dans la zone sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ De se limiter à 30% par rapport à la superficie de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

Règlementation des constructions en zone UA				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UA - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UA - II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UA - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale ;
- ✓ Pour des motifs avérés d'amélioration de la conception (fonctionnalité, luminosité, etc...) et uniquement si l'alignement est restauré par la réalisation de murs ou de porches en continuité des façades bâties.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie peut être autorisée :

- ✓ Lorsque le terrain voisin n'est pas construit ;
- ✓ S'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative ;
- ✓ Pour tenir compte de la topographie des lieux, de la forme de la parcelle ou du bâti préexistant.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas réglementée.

Hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10,50 mètres dans le cas de toit en pente, sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 8,50 mètres dans le cas de toits-terrasses et de toits plats. Dans ce cas, la hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est de 3,50 mètres.

UA - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement écrit et pièce spécifique annexe du PLU & support physique).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport au terrain naturel avant travaux. Il est toutefois recommandé de s'aligner avec les clôtures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie seront maintenues et restaurées.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur de ce dernier ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Toitures

Les pentes de toit doivent avoir un pourcentage de pente compris entre 25 % et 35 % sauf pour les toits-plats et toits-terrasses.

Façades

Tous les éléments existants de qualité, caractéristiques du bâti ancien, seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans la façade (sous le tableau, pas en saillie).

Principes d'intégration architecturale des dispositifs d'énergie

Les panneaux photovoltaïques doivent être encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

UA - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre devant être supprimé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eau et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon et la « Liste des espèces invasives et allergisantes » en annexes du présent règlement.

UA - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

Règles quantitatives	
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile
<u>Exploitation agricole et forestière</u>	Non réglementé
<u>Habitation</u>	Deux places de stationnement ou de garage par logement (deux places de stationnement ou deux garages ou une place de stationnement et un garage)
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Restauration	Deux places de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher
Commerce de gros	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Cinéma	Non réglementé
Hôtels	Une place de stationnement ou de garage par chambre
Autres hébergements touristiques	Une place de stationnement ou de garage par hébergement
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>	Non réglementé (sous-destination de « lieux de culte » interdite)
Industrie	Non réglementé
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous-destination interdite

UA - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

UA - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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 favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphonie – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère résidentielle et pavillonnaire, construite « au coup par coup » sans aménagement d'ensemble.

Elle s'étend sur environ 8 hectares et se localise de part et d'autre du centre ancien, d'une part à l'Est de ce dernier sur le pech et d'autre part au Nord-Ouest de la RD206 dans la plaine (inondabilité).

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée par les éléments suivants :

- Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la « Moyenne Vallée de l'Aude » ;
- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal ;
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement ;
- Itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer (L151-38° du Code de l'Urbanisme) ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la politique de la Commune en matière de déplacements et d'itinéraires touristiques ;
- La zone est impactée par un risque fort en termes de retrait-gonflement d'argile (Cf. disposition générale du présent règlement) ;
- La zone est soumise à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) par rapport aux habitations (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec carte du Porter A Connaissance). La zone est aussi concernée par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) vis-à-vis des massifs forestiers (source IGN). Tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 mètres d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha sont concernés par les OLD (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec cartes) ;
- A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, certains affouillements et exhaussements, les défrichements ou encore les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme élément de paysage protégé (fiche descriptive dans le présent règlement) sont soumis à autorisation ou à déclaration.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UB - I] : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UB - I.1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les sous-destinations de lieux de culte et de cuisine dédiée à la vente en ligne
- 2) Le stationnement durable ou l'installation de caravane, de camping-car et d'Habitation Légère de Loisirs (H.L.L.) ;
- 3) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- 4) Les dépôts sauvages de déchets et matériaux.

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions, installations ou extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et à la sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante ;
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ Que le traitement de l'ensemble des effluents soit garanti et conforme à la législation en vigueur.
- 2) Les constructions et installations destinées au commerce et activités de service et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sauf la sous-destination de cuisine dédiée à la vente en ligne, sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) Les extensions des constructions admises dans la zone sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ De se limiter à 30% par rapport à la superficie de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

Règlementation des constructions en zone UB				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UB - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UB - II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ;
- ✓ Le long des voies intérieures, dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble), afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;
- ✓ Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres, sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$)

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est limitée à 20 m².

Hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 8 mètres dans le cas de toit en pente soit R+1, sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,50 mètres dans le cas de toits-terrasses et de toits plats soit R+1. Dans ce cas, la hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est de 3,50 mètres.

UB - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement écrit et pièce spécifique annexe du PLU & support physique).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport au terrain naturel avant travaux. Il est toutefois recommandé de s'aligner avec les clôtures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ Soit d'une haie végétale seule
- ✓ Soit d'un mur en pierres sèches éventuellement doublé d'une haie végétale
- ✓ Soit d'un mur bahut de 0,60 m au maximum, éventuellement doublé d'une haie végétale, et surmonté :
 - Soit d'un grillage tressé, de couleur métal, vert anglais ou brun de maille minimale 50 mm
 - Soit de ferronnerie

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Toitures

Les pentes de toit doivent avoir un pourcentage de pente compris entre 25 % et 35 % sauf pour les toits-plats et toits-terrasses.

Façades

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans la façade (sous le tableau, pas en saillie).

Principes d'intégration architecturale des dispositifs d'énergie

Les panneaux photovoltaïques doivent être encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

UB - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre devant être supprimé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eau et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon et la « Liste des espèces invasives et allergisantes » en annexes du présent règlement.

Les constructions et aménagements sur la parcelle doivent préserver au moins 30% de la surface en pleine terre (coefficient de biotope au moins égal à 0,3 sur la superficie de la parcelle).

L'annexe n°8 du présent règlement montre un exemple de l'application du coefficient de biotope.

UB - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

Règles quantitatives	
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile
<u>Exploitation agricole et forestière</u>	Non réglementé
<u>Habitation</u>	Deux places de stationnement ou de garage par logement (deux places de stationnement ou deux garages ou une place de stationnement et un garage)
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Restauration	Deux places de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher
Commerce de gros	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Cinéma	Non réglementé
Hôtels	Une place de stationnement ou de garage par chambre
Autres hébergements touristiques	Une place de stationnement ou de garage par hébergement
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>	Non réglementé (sous-destination de « lieux de culte » interdite)
Industrie	Non réglementé
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous-destination interdite

UB - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie ;
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision de la desserte future par la fibre optique.

UB - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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 favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphonie – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision de la desserte future par la fibre optique.

CHAPITRE 3 : ZONE UEP

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est exclusivement destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Elle correspond aux entrées de village Nord et Ouest et au pôle central d'équipements publics près du cimetière le long du chemin de l'étang (boulodrome, city-stade, aires de jeux et de pique-nique).

Elle s'étend sur environ 2 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée par les éléments suivants :

- Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la « Moyenne Vallée de l'Aude » ;
- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal ;
- Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU ;
- Élément remarquable à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement ;
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement ;
- Itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer (L.151-38° du Code de l'Urbanisme) ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la politique de la Commune en matière de déplacements et d'itinéraires touristiques ;
- La zone est impactée par un risque fort en termes de retrait-gonflement d'argile (Cf. disposition générale du présent règlement) ;
- La zone est soumise à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) par rapport aux habitations (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec carte du Porter A Connaissance). La zone est aussi concernée par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) vis-à-vis des massifs forestiers (source IGN). Tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 mètres d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha sont concernés par les OLD (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec cartes) ;
- A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, certains affouillements et exhaussements, les défrichements ou encore les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme élément de paysage protégé (fiche descriptive dans le présent règlement) sont soumis à autorisation ou à déclaration.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UEP -1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 2) Les constructions destinées à l'habitation ;
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de services ;
- 4) Les constructions de la sous-destination de lieux de culte ;
- 5) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- 6) Le stationnement durable ou l'installation de caravane, de camping-car et d'Habitation Légère de Loisirs (H.L.L) ;
- 7) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- 8) Les dépôts sauvages de déchets et matériaux.

Sont limités / encadrés :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

Règlementation des constructions en zone Uep				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

UEP - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UEP - II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UEP - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Hauteur

Néant.

UEP - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

UEP - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre devant être supprimé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eau et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon et la « Liste des espèces invasives et allergisantes » en annexes du présent règlement.

UEP - II.4) STATIONNEMENT

Néant.

UEP - III] EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UEP - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Néant.

Voiries

Néant.

UEP - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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 favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – téléphonie – fibre optique

Tout projet qui requiert une desserte en électricité, en téléphonie et en fibre optique doit être raccordé au réseau public de distribution.

Dans les secteurs où les réseaux sont enfouis, le raccordement doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation essentielle d'habitat située sur la partie Est du pech du village.

L'aménagement programmé parachèvera l'urbanisation sur le pech du village.

Son périmètre est délimité par le chemin de l'étang au Sud, par des talus à l'Est et au Nord et par des limites de parcelles privées construites à l'Ouest.

La zone couvre une superficie totale de 2,85 ha et s'organise en 3 secteurs à vocation différente :

- Secteur AUc - Espace Sud du périmètre constructible : 1,7 ha
- Secteur AUep - Espace médian Ouest à usage public : 5 265m²
- Secteur AUp - Espace Nord et extrémité Est de garrigue à préserver – inconstructible : 6 300 m²

Son aménagement est soumis à une opération d'aménagement dite « d'ensemble » et doit être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondante.

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée par les éléments suivants :

- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal ;
- Secteur à programme de logements mixité sociale ;
- Itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer (L151-38° du Code de l'Urbanisme) ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la politique de la Commune en matière de déplacements et d'itinéraires touristiques ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'aménagement futur de la partie Est du pech du village (espaces à vocation d'habitat, à usage public et de garrigue « préservée » au Nord et en frange Ouest) ;
- La zone est impactée par un risque fort en termes de retrait-gonflement d'argile (Cf. disposition générale du présent règlement) ;
- La zone est soumise à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) par rapport aux habitations (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec carte du Porter A Connaissance). La zone est aussi concernée par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) vis-à-vis des massifs forestiers (source IGN). Tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 mètres d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha sont concernés par les OLD (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec cartes) ;
- A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, certains affouillements et exhaussements, les défrichements ou encore les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme élément de paysage protégé (fiche descriptive dans le présent règlement) sont soumis à autorisation ou à déclaration.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

AU - I] : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

AU - I.1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

DANS TOUTE LA ZONE AU

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de services avec les sous destinations de restauration, de commerce de gros, de cinéma, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ;
- 3) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destination de salles d'art et de spectacles et de lieux de culte ;
- 4) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire avec les sous-destinations d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 5) Le stationnement durable ou l'installation de caravane, de camping-car et d'Habitation Légère de Loisirs (H.L.L) ;
- 6) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- 7) Les dépôts sauvages de déchets et matériaux ;
- 8) Toute nouvelle construction, nouvelle installation ou nouvel aménagement contraire aux dispositions des OAP.

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'habitation, exclusivement dans le secteur AUc, à condition :
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone ;
 - ✓ D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone AU ;
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'un schéma global d'organisation de la gestion des eaux pluviales ;
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'un programme qui doit prévoir une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux ou de logements en accession à la propriété.
- 2) Les constructions et installations destinées aux sous-destinations admises :
 - de commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (exclusivement en AUc) ;
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et autres équipements recevant du public (exclusivement en AUc et AUep) ;
 - d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : bureau (exclusivement en AUc) ;

Sont autorisées à condition :

- ✓ D'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité de la zone ;
 - ✓ D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone AU ;
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'un schéma global d'organisation de la gestion des eaux pluviales ;
 - ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) Les extensions des constructions admises dans la zone sont autorisées à condition :
- ✓ Qu'elles n'engendrent pas de dysfonctionnements vis-à-vis de la circulation et du stationnement ;
 - ✓ Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et notamment n'engendrent de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage ;
 - ✓ De se limiter à 30% par rapport à la superficie de plancher de la construction initiale.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

Règlementation des constructions en zone AU				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X (AUc)	X (AUep/AUp)
	Hébergement		X (AUc)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (AUc)	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (AUc)	X (AUep/AUp)
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public		X (AUc/AUep)	X (AUp)
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels		X (AUc/AUep)	X (AUp)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X (AUc/AUep)	X (AUp)
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X (AUc/AUep)	X (AUp)
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X (AUc/AUep)	X (AUp)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X (AUc)	X (AUep/AUp)
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AU - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le programme de construction devra comprendre 20% de logements locatifs sociaux ou de logements en accession à la propriété. Le nombre de logements sociaux sera ramené au nombre entier inférieur (la production de 20 à 24 logements nécessite la réalisation de 4 logements à caractère social, la réalisation de 25 à 29 logements nécessite la réalisation de 5 logements à caractère social).

Un espace public majeur à l'échelle du quartier (espace arboré, de détente, de promenade, de jardins familiaux, ... avec mobilier léger, point d'apport potentiel de compost, gestion du pluvial, petite aire de stationnement non imperméabilisée, ...) d'une superficie d'environ 5 000 m² doit être aménagé dans le cadre de l'opération sur la partie Ouest de la zone (Cf. Orientation d'Aménagement et de programmation).

AU - II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AU - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. principes Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Principe d'implantation générale en ordre continu avec bande(s) de constructions d'orientation générale Est-Ouest (mitoyenneté ou semi-mitoyenneté).

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres du talus du chemin de l'étang.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. principes Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Principe d'implantation générale en ordre continu avec bande(s) de constructions d'orientation générale Est-Ouest (mitoyenneté ou semi-mitoyenneté).

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle.

L'emprise au sol des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est limitée à 20 m².

Hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10,5 mètres dans le cas de toit en pente.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 8,50 mètres dans le cas de toits-terrasses et de toits plats. Dans ce cas, la hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est de 3,50 mètres.

AU - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement écrit et pièce spécifique annexe du PLU & support physique).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les clôtures doivent obligatoirement être constituées d'une haie végétale constituée d'essences différentes et variées et qui peut être doublée :

- ✓ Soit d'un mur en pierres sèches ;
- ✓ Soit d'un mur bahut de 0,40 m au maximum et surmonté :
 - Soit d'un grillage tressé, de couleur métal, vert anglais ou brun de maille minimale 50 mm
 - Soit de ferronnerie

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Toitures

Les pentes de toit doivent avoir un pourcentage de pente compris entre 25 % et 35 % sauf pour les toits-plats et toits-terrasses.

Façades

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans la façade (sous le tableau, pas en saillie).

Principes d'intégration architecturale des dispositifs d'énergie

Les panneaux photovoltaïques doivent être encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

Performances énergétiques

Les choix constructifs et d'implantation retenus doivent tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- ✓ Favoriser l'orientation Sud des surfaces vitrées ;
- ✓ Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- ✓ L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et sur les espaces de vie extérieurs.

AU - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre devant être supprimé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eau et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon et la « Liste des espèces invasives et allergisantes » en annexes du présent règlement.

Les constructions et aménagements sur la parcelle doivent préserver au moins 30% de la surface en pleine terre (coefficient de biotope au moins égal à 0,3 sur la superficie de la parcelle).

L'annexe n°8 du présent règlement montre un exemple de l'application du coefficient de biotope.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

L'aménagement de la zone est soumis à la composition d'une frange naturelle de garrigue sur le pourtour Nord et Est (cheminements doux, préservation et renforcement du système talus/végétation, etc).

Cf. principes Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Un arbre doit être planté pour chaque place de stationnement public créée. Les arbres plantés doivent être répartis sur la ou les aires de stationnement public créées.

AU - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m). Cette surface minimale peut être réduite à 10 m² dans le cas de stationnement latéral en créneau (2 x 5 m).

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

Les règles quantitatives de stationnement sur l'espace public doivent être prises en compte par l'aménageur lorsqu'il s'agit de construction destinée à l'habitation. Les lots produits doivent permettre de produire au moins un garage ou un stationnement privé.

Règles quantitatives	
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile
<u>Exploitation agricole et forestière</u>	Destination interdite
<u>Habitation</u>	Une place de stationnement par logement sur la voie publique en plus d'un garage ou d'un stationnement privatif
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Restauration	Sous-destination interdite
Commerce de gros	Sous-destination interdite
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Cinéma	Sous-destination interdite
Hôtels	Sous-destination interdite
Autres hébergements touristiques	Une place de stationnement ou de garage par hébergement
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>	Non réglementé (sous-destinations de « salles d'art et de spectacles » et « lieux de culte » interdites)
Industrie	Sous-destination interdite
Entrepôt	Sous-destination interdite
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Sous-destination interdite
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous-destination interdite

Le stationnement à créer doit être aménagé le long de la ou des voies de desserte structurante(s) et par le biais de la réalisation d'aires à cet effet.

La création de stationnement le long du chemin de l'étang (2 accès principaux au nouveau quartier) est proscrite.

Les aires de stationnement doivent être constituées de matériaux poreux (de type dalles en béton avec sable, gravillons ou enherbement / gravillons).

Cf. principes Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Espace vélo :

Il est exigé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

AU - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

L'accès à la zone doit respecter les principes d'aménagement y étant relatifs dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (2 accès principaux à partir du chemin de l'étang).

La largeur de la plate-forme de la ou des voies structurantes à créer ne doit pas excéder 6,5 à 7 mètres et la largeur de la voirie ne doit pas dépasser 3 mètres.

La ou les voies structurantes à créer doivent être accompagnées au minimum d'un trottoir qui doit être adapté aux Personnes A Mobilité Réduite (PMR) et de places de stationnement latéral avec un arbre au minimum planté pour chaque place de stationnement.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies en impasse sont proscrites.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision de la desserte future par la fibre optique.

AU - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

L'aménagement de la zone est soumis à l'organisation globale d'un réseau pluvial, à la charge de l'aménageur, composé de petits dispositifs additifs et couplé à la réalisation des espaces publics.

Toute nouvelle voie ou tout nouvel accès doit s'intégrer dans le schéma global de gestion du pluvial et ne pas compromettre son fonctionnement.

Des drains doivent être aménagés pour récupérer les eaux d'écoulements dans des citernes destinées à l'arrosage pour chaque lot d'habitation.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de fibre optique et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole 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.

Elle représente plus de 80% du territoire communal et s'étend sur 540 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée par les éléments suivants :

- Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la « Moyenne Vallée de l'Aude » ;
- Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques sur les liaisons 225 KV N°1 et N°2 « LA GAUDIERE – MOREAU » ;
- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal ;
- Eléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement ;
- Itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer (L151-38° du Code de l'Urbanisme)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la politique de la Commune en matière de déplacements et d'itinéraires touristiques ;
- La zone est impactée par un risque fort et moyen en termes de retrait-gonflement d'argile (Cf. disposition générale du présent règlement) ;
- La zone est soumise à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) par rapport aux habitations (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec carte du Porter A Connaissance). La zone est aussi concernée par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) vis-à-vis des massifs forestiers (source IGN). Tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 mètres d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha sont concernés par les OLD (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec cartes) ;
- A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, certains affouillements et exhaussements, les défrichements ou encore les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme élément de paysage protégé (fiche descriptive dans le présent règlement) sont soumis à autorisation ou à déclaration.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

A - I] : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

A - I.1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de services sauf les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles dans les conditions ci-après ;
- 3) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations d'établissement d'enseignement, de santé, d'action sociale, de salles d'art et de spectacles et de lieux de culte ;
- 4) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sauf les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits agricoles, ainsi que les installations de méthanisation, dans les conditions ci-après ;
- 5) Le stationnement durable ou l'installation de caravane, de camping-car et d'Habitation Légère de Loisirs (H.L.L.) ;
- 6) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- 7) Les dépôts sauvages de déchets et matériaux.

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition :
 - ✓ Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ✓ D'être destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation pour la destination d'exploitation agricole et forestière.
- 2) Les constructions destinées à la sous-destination d'habitation sont autorisées à condition :
 - ✓ D'être liées aux exploitations agricoles, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant ou de ses employés ;
 - ✓ Qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création de plus d'un logement par exploitation s'il n'y pas de salariés
 - ✓ D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contiguës à ces derniers ;
 - ✓ Ou à défaut d'être établies à proximité immédiate du siège d'exploitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 20 mètres vis-à-vis de ce dernier ;
 - ✓ Que la surface y étant dédiée n'excède pas une surface de plancher de plus de 200 m² ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 3) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ainsi que les installations de méthanisation sont autorisées sous réserve :
- ✓ De constituer le prolongement de l'acte de production ;
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions existantes sont autorisés sous réserve :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 30 % l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale.
- 5) La création d'un maximum de 2 annexes, piscine comprise (2 annexes de type garage, abris de jardin, cuisine d'été, local piscine, ... ou 1 piscine et une autre annexe), pour les constructions existantes à destination d'habitation est admise, à compter de l'approbation du PLU, à condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 15 m² ;
 - ✓ D'être établies à proximité immédiate de la construction existante à destination d'habitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 15 mètres vis-à-vis de cette dernière, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur.
- 6) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs et d'autres équipement accueillant du public sont autorisées à condition :
- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 7) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques et électrique, ou d'aménagements paysagers.

Règlementation des constructions en zone A				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Certaines sous-destinations des 2 destinations « Commerce et activités de service » (activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros, artisanat et commerce de détail voire restauration) et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (industrie, entrepôt voire bureau) sont acceptables si elles s'avèrent nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et dans les conditions prévues ci-avant.

A - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

A - II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer et à une distance d'au moins 15 mètres des routes départementales.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et mentionnées dans la liste des servitudes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et mentionnées dans la liste des servitudes.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est limitée à 20 m².

Hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière est de 12 mètres dans le cas de toit en pente, de 10 mètres dans le cas de toits plats.

La hauteur maximale autorisée des autres constructions admises dans la zone est de 8 mètres dans le cas de toit en pente soit R+1, sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,50 mètres dans le cas de toits-terrasses et de toits plats. Dans ce cas, la hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes aux constructions destinées à l'habitation, est de 3,50 mètres.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Néant.

Toitures

Les pentes de toit doivent avoir un pourcentage de pente compris entre 25 % et 35 %.

Façades

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol et pour les portes de garages.

Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans la façade (sous le tableau, pas en saillie).

Principes d'intégration architecturale des dispositifs d'énergie

Les panneaux photovoltaïques doivent être encastrés ou superposés à la toiture et non posés en surplomb (les dispositifs suivent la pente du toit).

A - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les plantations existantes, lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet doivent être maintenues. Tout arbre devant être supprimé sera remplacé par un arbre de valeur équivalente.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eau et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon et la « Liste des espèces invasives et allergisantes » en annexes du présent règlement.

A - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

A - III] EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer, identifiés sur le règlement graphique au titre du L151-38° du Code de l'Urbanisme, sont proscrits.

A - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

Dans le cas d'une alimentation autre que par le réseau public, toute autorisation de construire ou d'aménager est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire de la preuve de la conformité de l'eau à usage de consommation. En outre, une autorisation préfectorale de délivrer l'eau au public devra être obtenue pour les établissements ouverts au public selon les normes en vigueur.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger et mettre en valeur 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.

Elle représente près de 15% du territoire communal et couvre une superficie de 90 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée par les éléments suivants :

- Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la « Moyenne Vallée de l'Aude » ;
- Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques sur les liaisons 225 KV N°1 et N°2 « LA GAUDIERE – MOREAU » ;
- Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal ;
- Itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer (L151-38° du Code de l'Urbanisme)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la politique de la Commune en matière de déplacements et d'itinéraires touristiques ;
- La zone est impactée par un risque fort et moyen en termes de retrait-gonflement d'argile (Cf. disposition générale du présent règlement) ;
- La zone est soumise à des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) par rapport aux habitations (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec carte du Porter A Connaissance). La zone est aussi concernée par des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) vis-à-vis des massifs forestiers (source IGN). Tous les secteurs situés dans ou à moins de 200 mètres d'espaces naturels combustibles de plus de 4 ha sont concernés par les OLD (Cf dossier spécifique dans le dossier « 4_Annexes » du PLU avec cartes) ;
- A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, certains affouillements et exhaussements, les défrichements ou encore les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme élément de paysage protégé (fiche descriptive dans le présent règlement) sont soumis à autorisation ou à déclaration.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

N - I.1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- 2) Les constructions destinées à l'habitation ;
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- 4) Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations d'établissement d'enseignement, de santé et d'action social, de salles d'art et de spectacles et de lieux de culte ;
- 5) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- 6) Le stationnement durable ou l'installation de caravane, de camping-car et d'Habitation Légère de Loisirs (H.L.L) ;
- 7) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées ;
- 8) Les dépôts sauvages de déchets et matériaux.

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipements sportifs et d'autres équipement accueillant du public sont autorisées à condition :
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

Règlementation des constructions en zone N				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

N - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

N - II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Hauteur

Néant.

N - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

N - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Néant.

N - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

N - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir) ;
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les itinéraires de voies à conserver, modifier ou créer, identifiés sur le règlement graphique au titre du L151-38° du Code de l'Urbanisme, sont proscrits.

N - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable ou disposer de sa propre ressource en eau potable privée conformément aux prescriptions de l'Agence Régionale de Santé.

Dans le cas d'une alimentation autre que par le réseau public, toute autorisation de construire ou d'aménager est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire de la preuve de la conformité de l'eau à usage de consommation. En outre, une autorisation préfectorale de délivrer l'eau au public devra être obtenue pour les établissements ouverts au public selon les normes en vigueur.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Éléments protégés L.151-19 & L.151-23

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

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.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

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.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (à minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41 et R.151-43 & R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

[...]

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

[...]

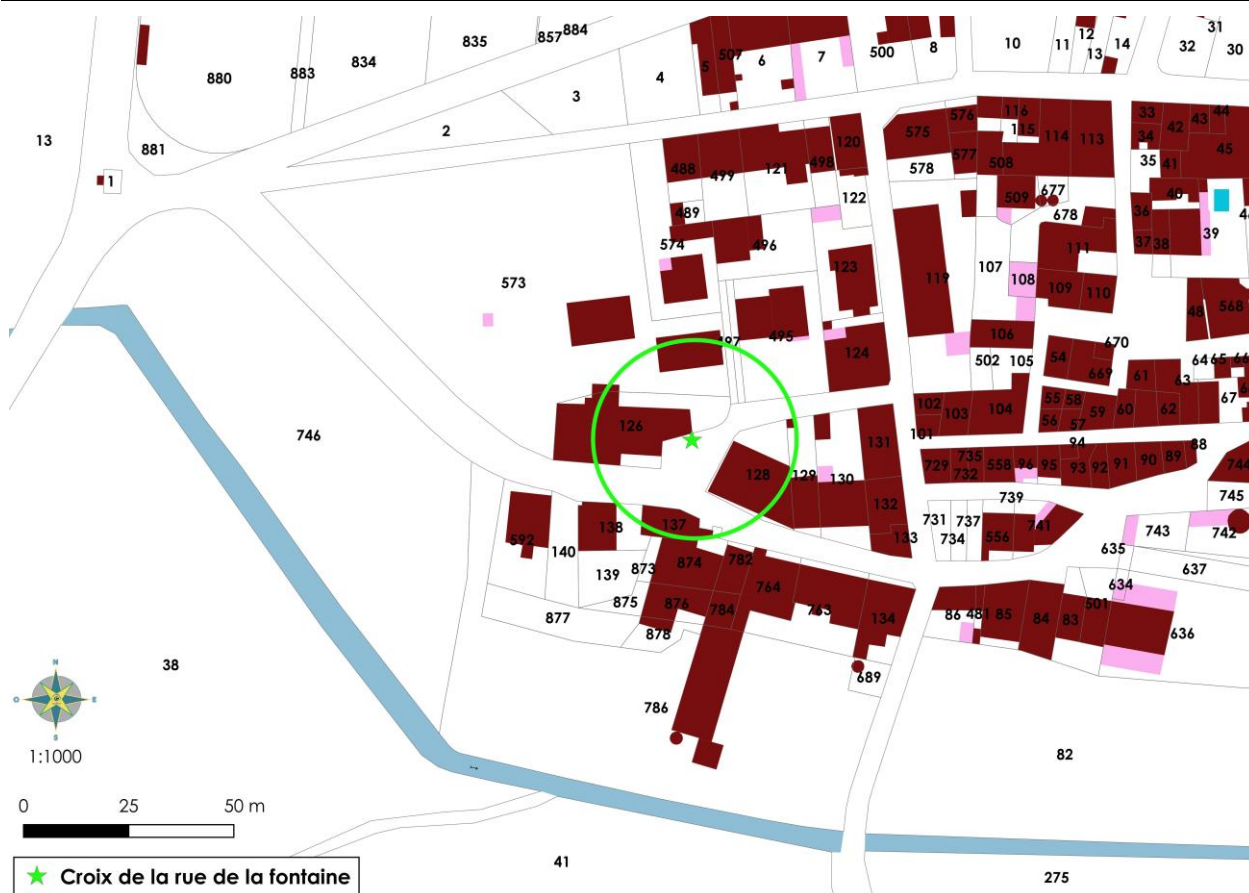
14 éléments ou groupes d'éléments sont identifiés et protégés au titre des L151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme. Ils sont donc classés, pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature » soit au titre du L151-19° soit au titre du L151-23° du Code de l'Urbanisme.

Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite sans autorisation préalable.

Ces 14 éléments sont identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) et font l'objet d'une fiche descriptive dans le règlement écrit ci-après.

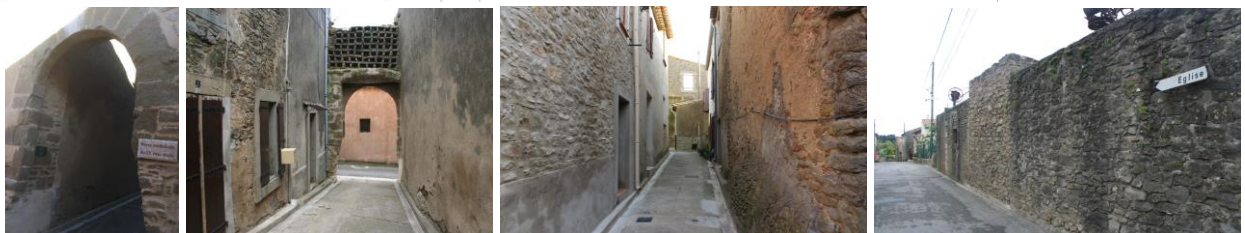
1) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-19°

Dénomination	Parcelles et localisation
Croix de la rue de la fontaine	Domaine public – rue de la fontaine
Descriptif Cette croix se localise dans la rue de la fontaine près de son croisement avec l'avenue de l'Europe et en bordure d'une aire de stationnement. Elle est en fer forgé et repose sur un socle blanc qui porte l'inscription « R.F Conseil Municipal 1930 »..	
Motifs et objectifs 1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Mettre en valeur l'aire de stationnement existante	





Dénomination	Parcelles et localisation
Porte médiévale du IX ^{ème} siècle	Domaine public – Grand'Rue
Descriptif	
Le vestige de cette porte se localise au croisement de la Grand'Rue et de la rue du four, elle même prolongée par la rue du Cers. Ces deux dernières offrent le seul cheminement exclusivement piéton dans le centre ancien et permettent de rejoindre la place de la République et sa fontaine. Le vieux village était entouré de fortifications, aux fossés profonds, dominé par un château-fort. Cette ancienne porte et des vestiges d'anciens remparts en constituent les traces.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais	





Dénomination	Parcelles et localisation
Portail du château	Parcelle n°635 de la section A
Descriptif	
Ce portail se situe le long de la rue du château qui relie l'avenue de l'Europe à la place de la Mairie. Le portail est en fer forgé avec des piliers surmontés de 2 statues de lions.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouxis	





Dénomination	Parcelles et localisation
Tour du château	Parcelle n°742 de la section A
Descriptif	
Cette tour constitue le vestige le plus éloquent du vieux village entouré de fortifications. Elle offre un point de repère aisément identifiable depuis les vues au Sud du village.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais	





Dénomination	Parcelles et localisation
Calade	Domaine public – rue du château
Descriptif	
Cette calade se trouve à l'intersection de la rue du château et de la Grand'Rue. Elle constitue probablement un des derniers vestiges du revêtement du sol datant du Moyen-Age.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouxois	



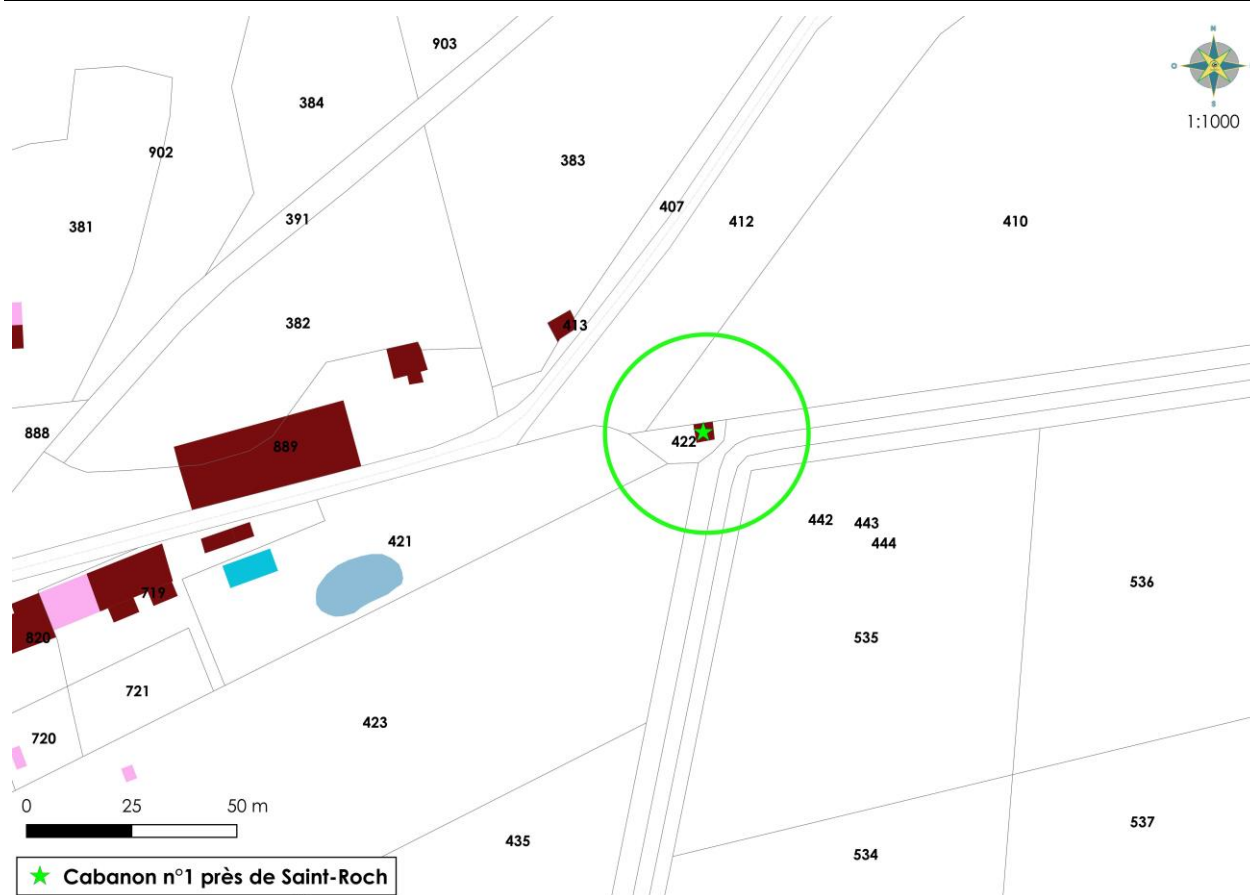


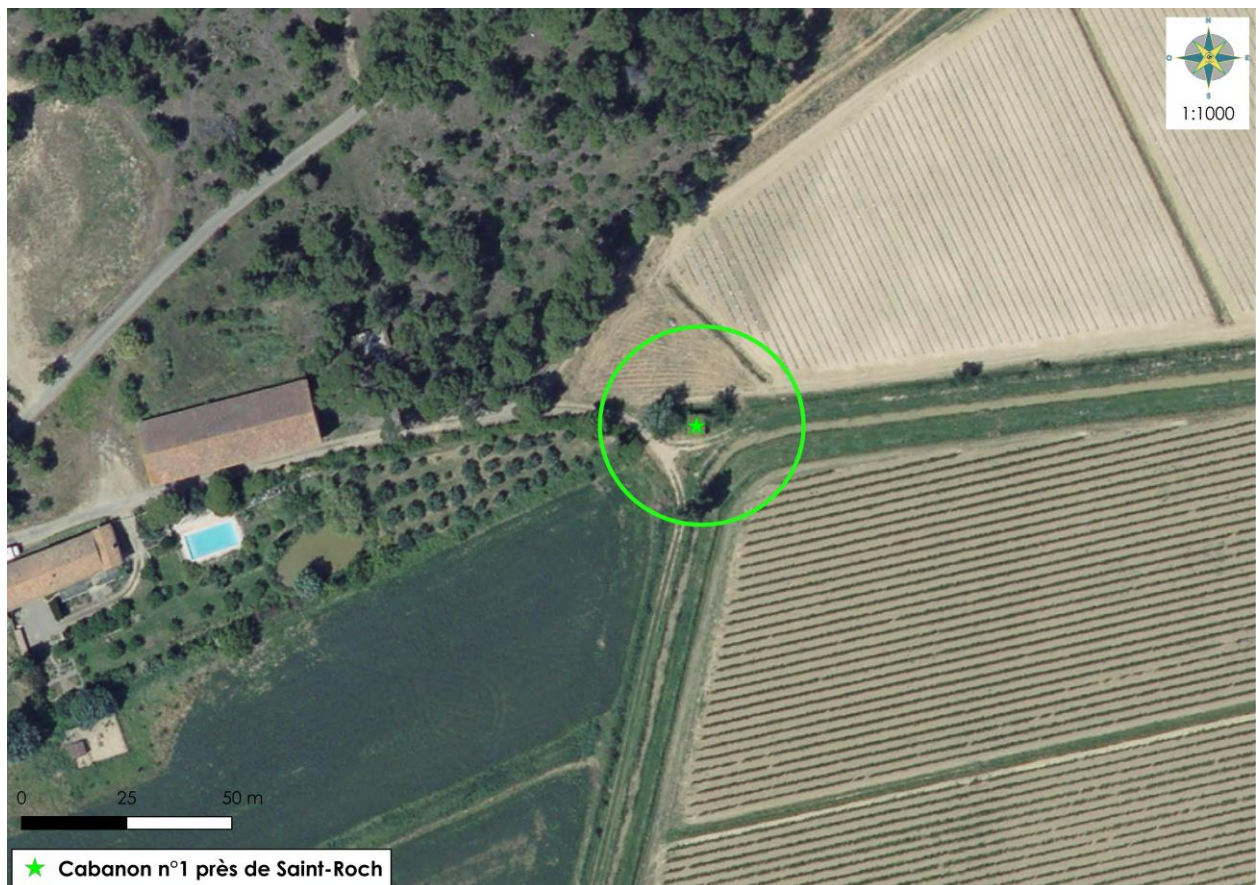
Dénomination	Parcelles et localisation
Place de la République et sa fontaine	Domaine public place de la République
Descriptif	
La place de la République et sa fontaine se situe en plein coeur du centre ancien entre place de la Mairie, école et église Saint-Fructueux.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais	



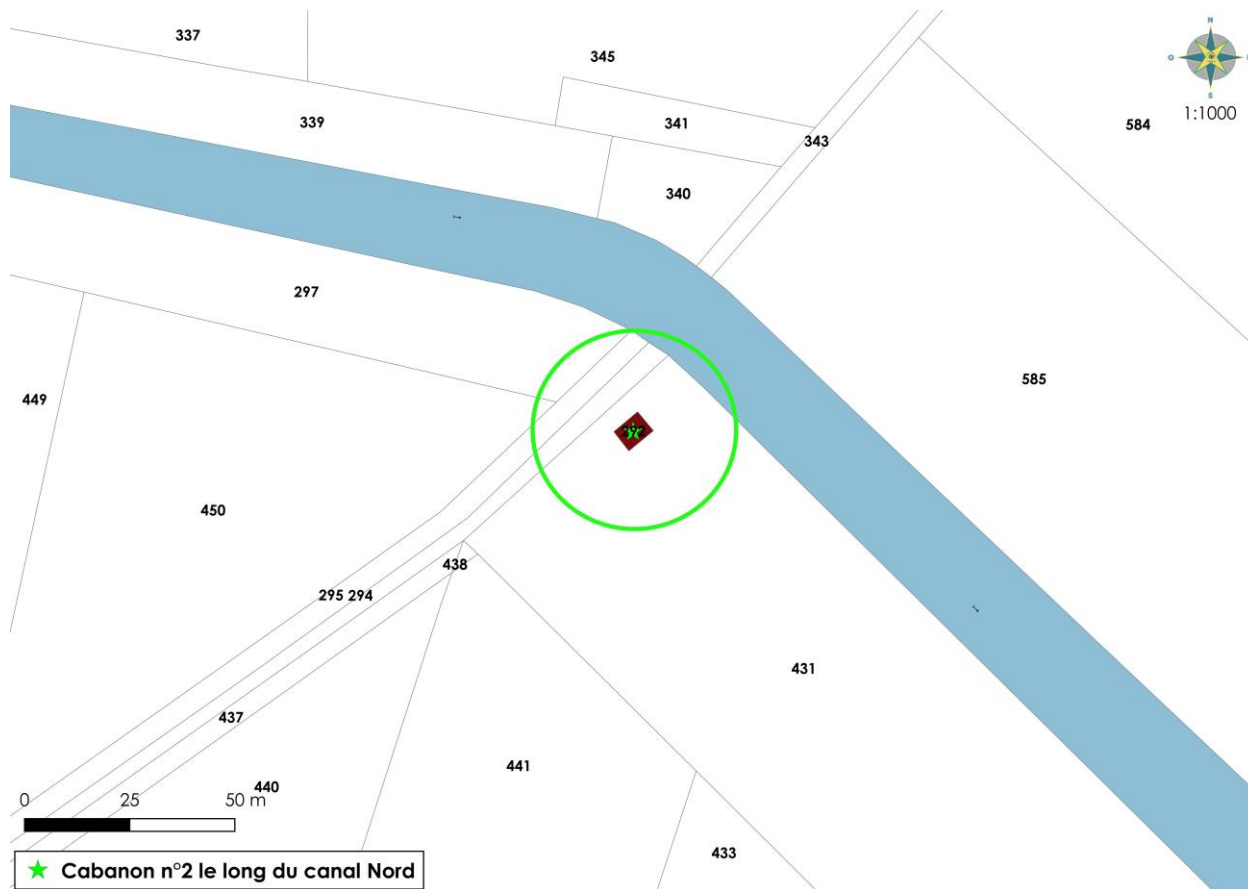


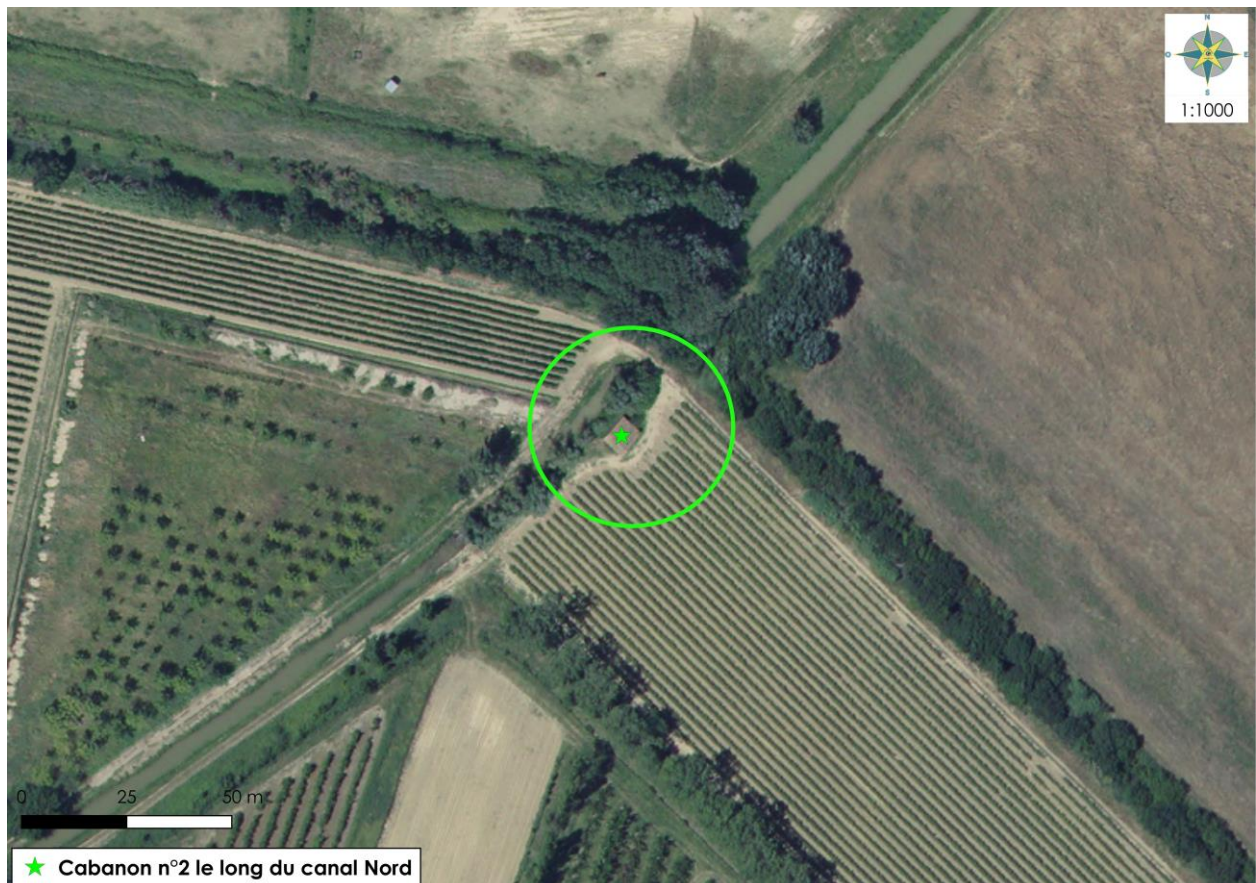
Dénomination	Parcelles et localisation
Cabanon viticole n°1 près de Saint-Roch	Parcelle n°422 de la section A
Descriptif	
Ce cabanon viticole se situe en frange Est du hameau de Saint Roch le long du canal périmétral Nord de l'étang de Marseillette. Il fait partie d'un groupe de cabanons protégés sur l'ensemble du territoire. Certains d'entre eux se localisent le long d'itinéraires de promenade que la Commune souhaite affirmer et mettre en valeur pour ses habitants et les touristes. Ces cabanons viticoles pourraient constituer une opportunité pour de la vente directe de produits agricoles en lien avec l'affirmation de sentiers touristiques.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Reconnaître le patrimoine agricole 3) Promouvoir le tourisme rural	



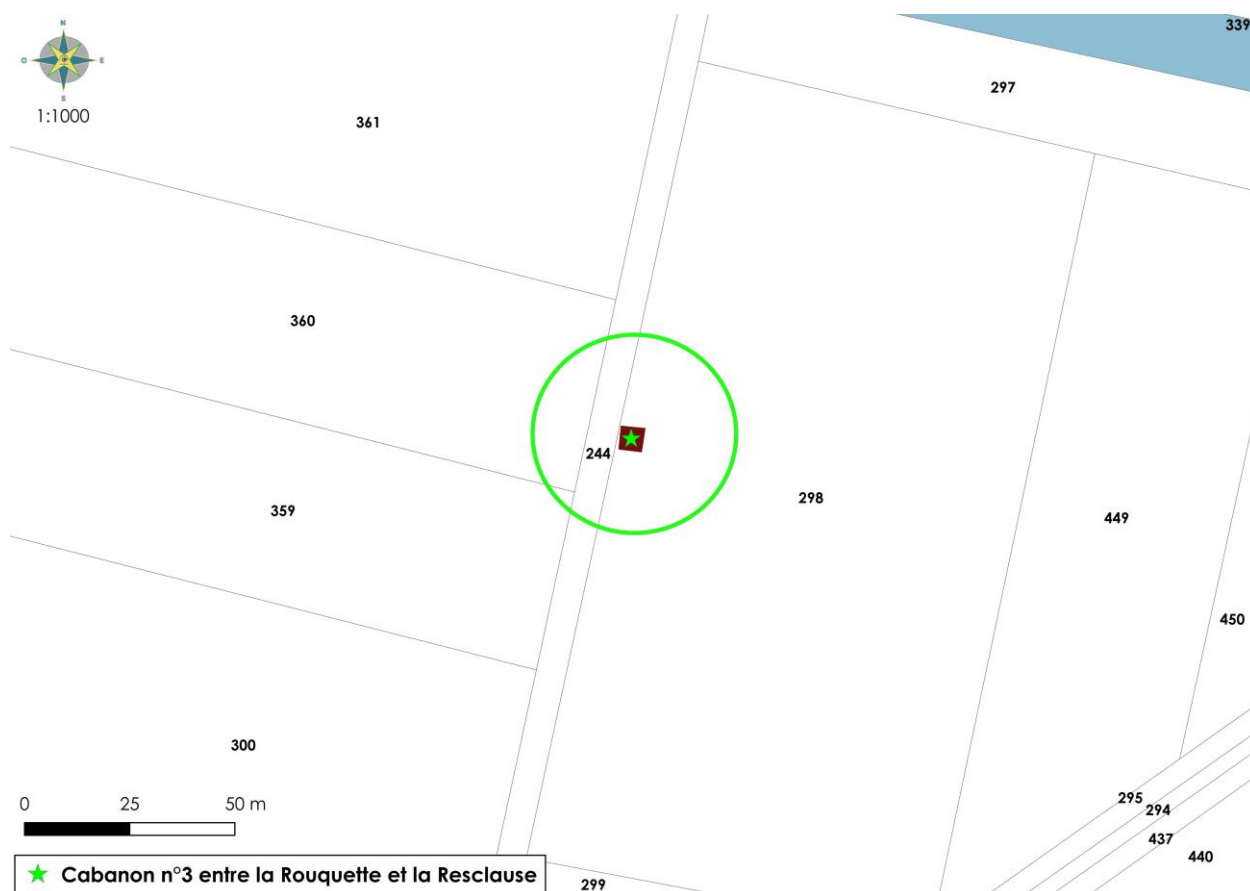


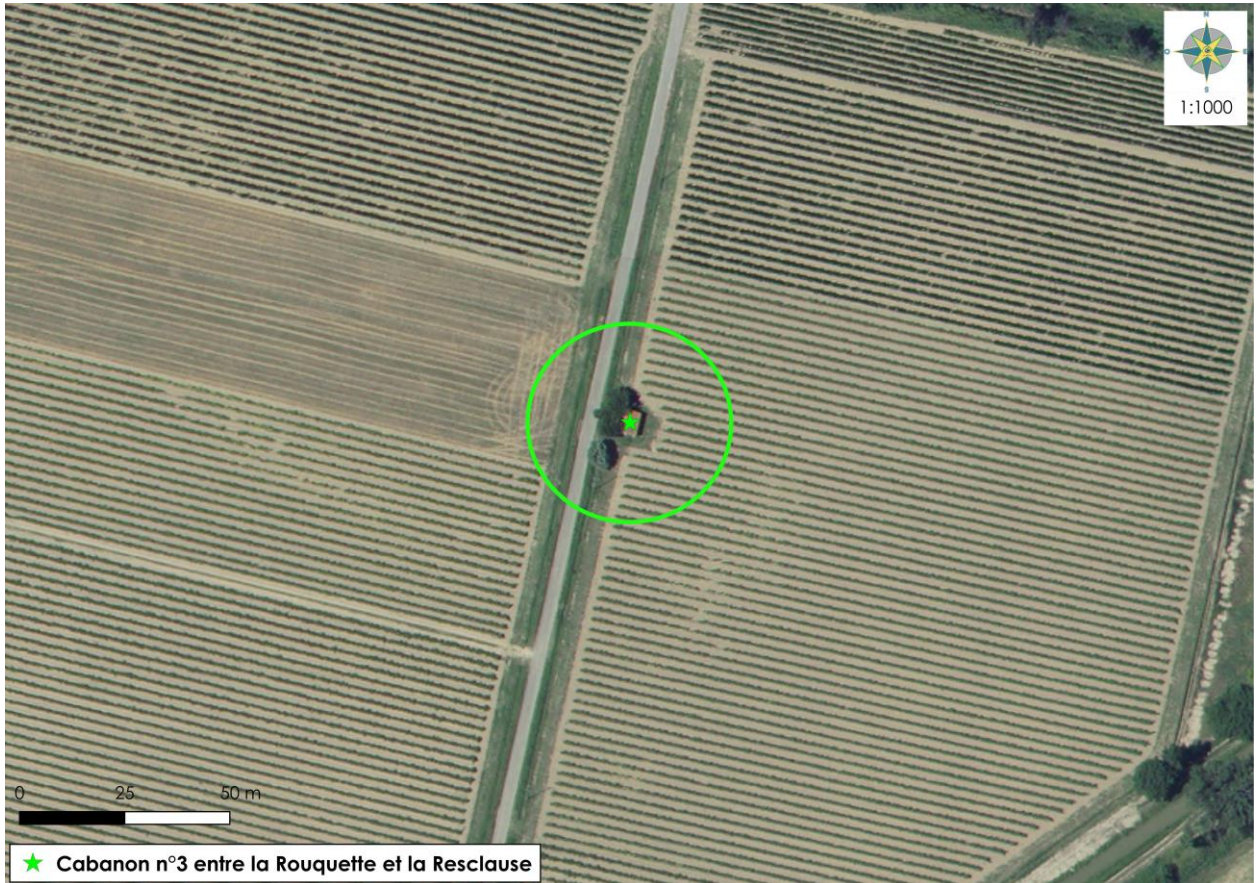
Dénomination	Parcelles et localisation
Cabanon viticole n°2 au croisement du canal Nord et de la Resclause	Parcelle n°292 de la section B
Descriptif	
Ce cabanon viticole se situe le long du canal périmétral Nord de l'étang de Marseillette au niveau de son croisement avec le ruisseau de la Resclause. Il fait partie d'un groupe de cabanons protégés sur l'ensemble du territoire. Certains d'entre eux se localisent le long d'itinéraires de promenade que la Commune souhaite affirmer et mettre en valeur pour ses habitants et les touristes. Ces cabanons viticoles pourraient constituer une opportunité pour de la vente directe de produits agricoles en lien avec l'affirmation de sentiers touristiques.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Reconnaître le patrimoine agricole 3) Promouvoir le tourisme rural	



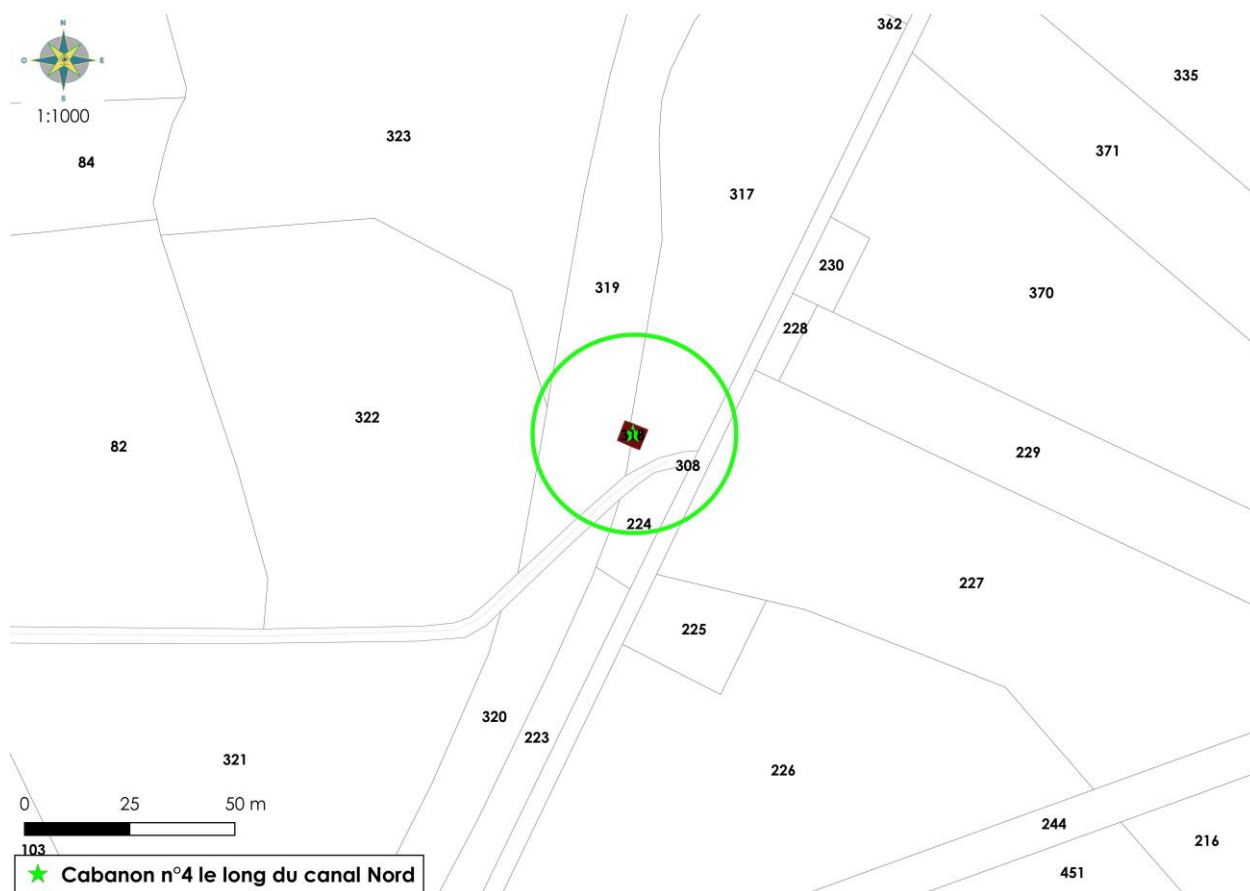


Dénomination	Parcelles et localisation
Cabanon viticole n°3 entre la Rouquette et la Resclause	Parcelle n°298 de la section B
Descriptif	
Ce cabanon viticole se situe au bord du chemin entre les écarts de la Rouquette et de la Resclause au à une centaine de mètres au Sud du franchissement du ruisseau de la Resclause. Il fait partie d'un groupe de cabanons protégés sur l'ensemble du territoire. Certains d'entre eux se localisent le long d'itinéraires de promenade que la Commune souhaite affirmer et mettre en valeur pour ses habitants et les touristes. Ces cabanons viticoles pourraient constituer une opportunité pour de la vente directe de produits agricoles en lien avec l'affirmation de sentiers touristiques.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Reconnaître le patrimoine agricole 3) Promouvoir le tourisme rural	



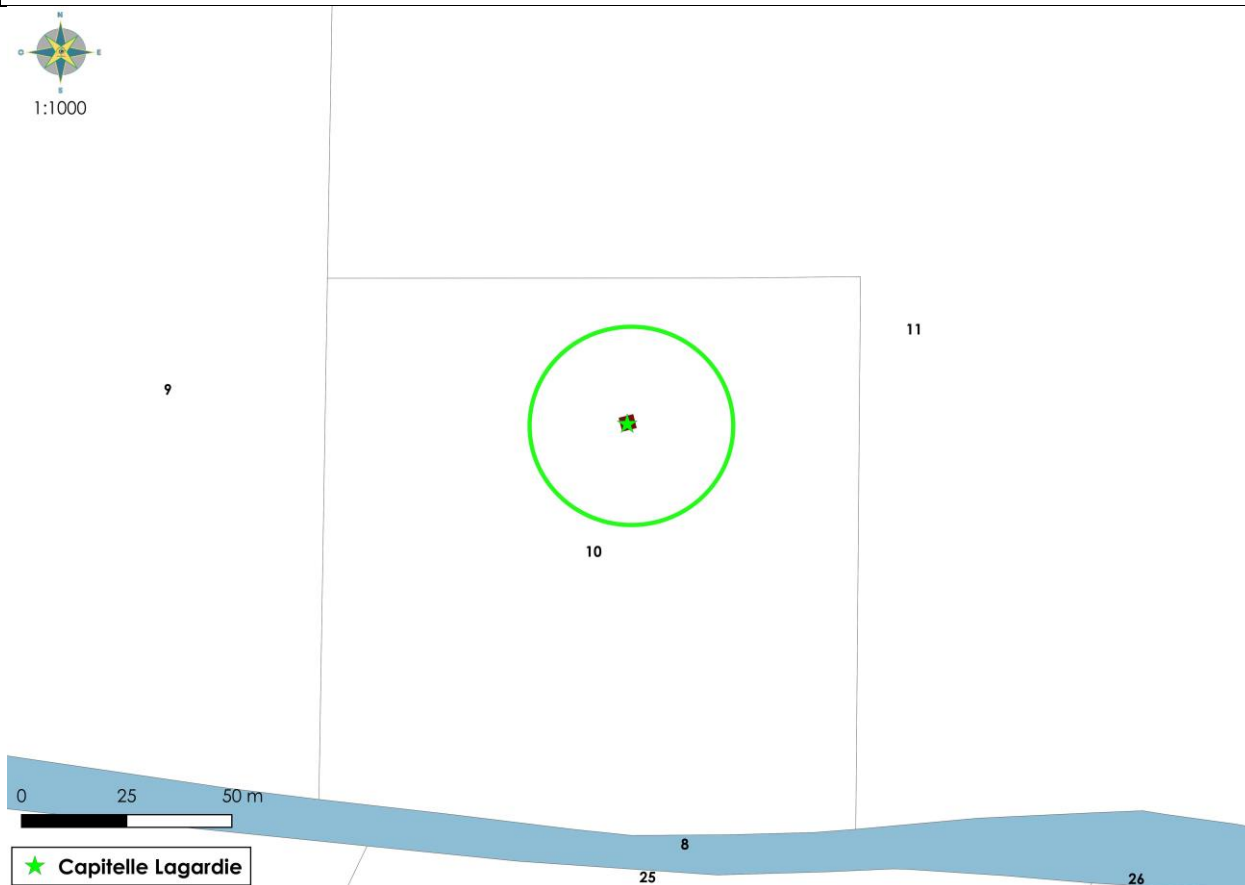


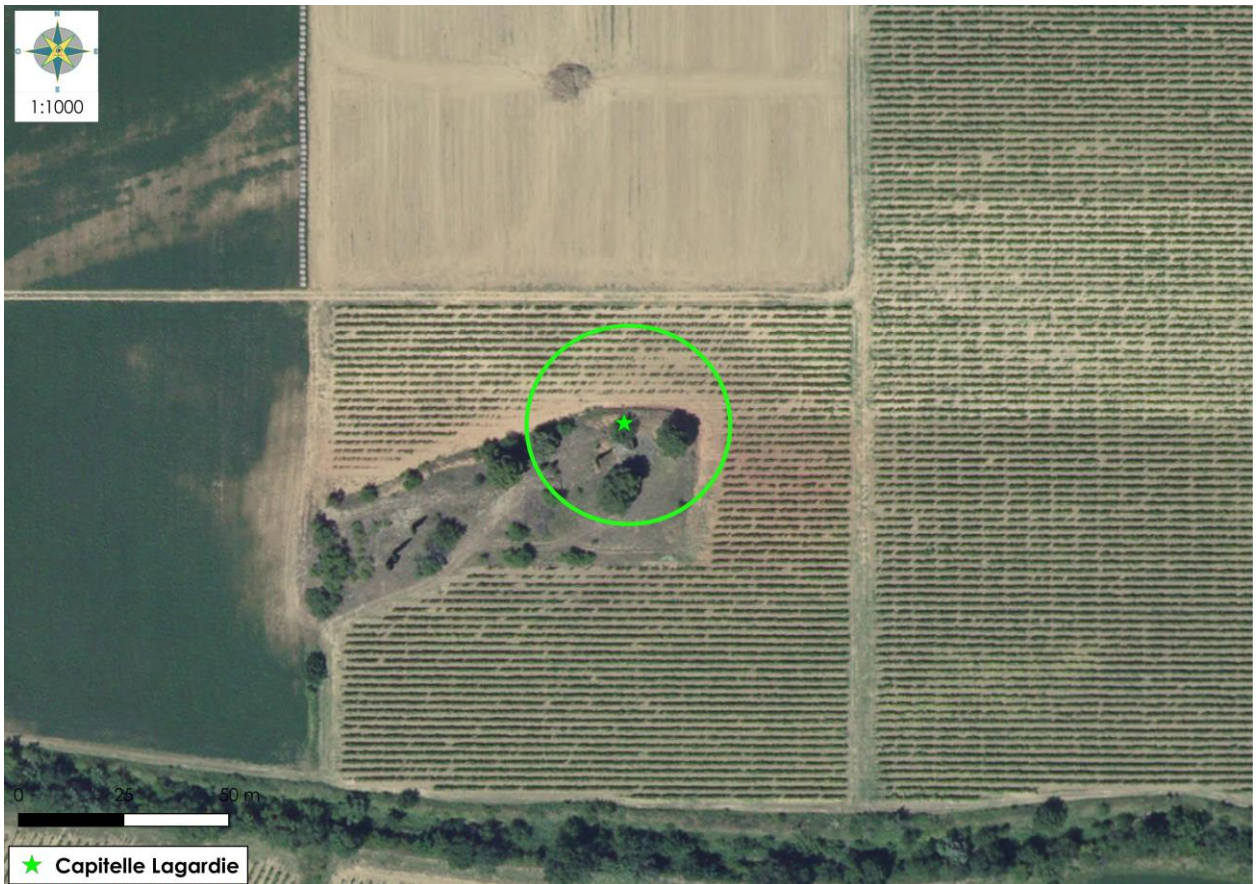
Dénomination	Parcelles et localisation
Cabanon viticole n°4 le long du canal Nord	Parcelle n°318 de la section B
Descriptif	
Ce cabanon viticole se situe le long du canal périmétral Nord de l'étang de Marseillette au Sud Est du pech de la Garouille et à environ 500 mètres au Nord-Est de l'écart de la Serre. Il fait partie d'un groupe de cabanons protégés sur l'ensemble du territoire. Certains d'entre eux se localisent le long d'itinéraires de promenade que la Commune souhaite affirmer et mettre en valeur pour ses habitants et les touristes. Ces cabanons viticoles pourraient constituer une opportunité pour de la vente directe de produits agricoles en lien avec l'affirmation de sentiers touristiques.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Reconnaître le patrimoine agricole 3) Promouvoir le tourisme rural	





Dénomination	Parcelles et localisation
Capitelle au pied du pech de Lagardie	Parcelle n°10 de la section WA
Descriptif	
Cette capitelle se situe au pied du versant Nord du pech de Lagardie sur un résidu de pech au milieu de la plaine viticole. Le ruisseau de la Resclause s'écoule à une cinquantaine de mètres au Sud.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Reconnaître le patrimoine agricole	

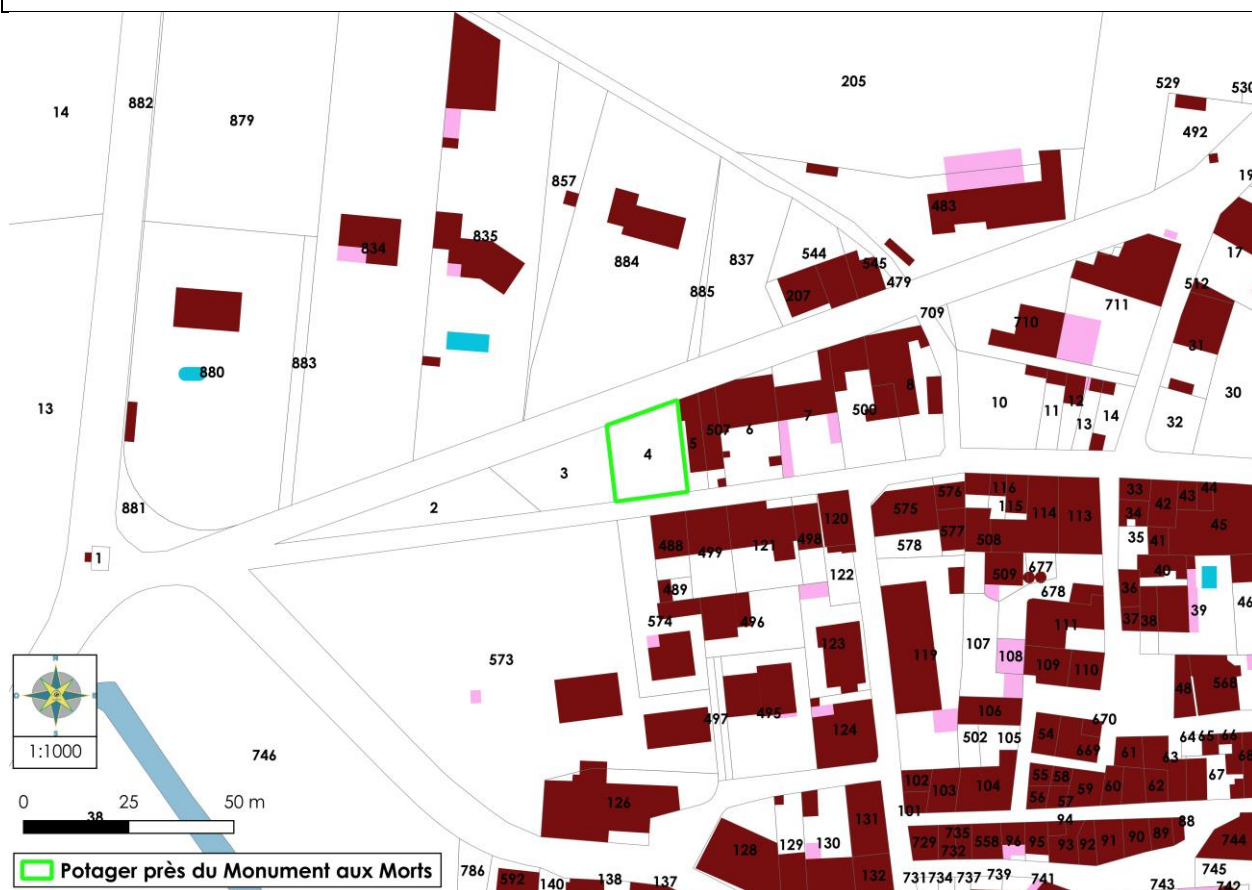






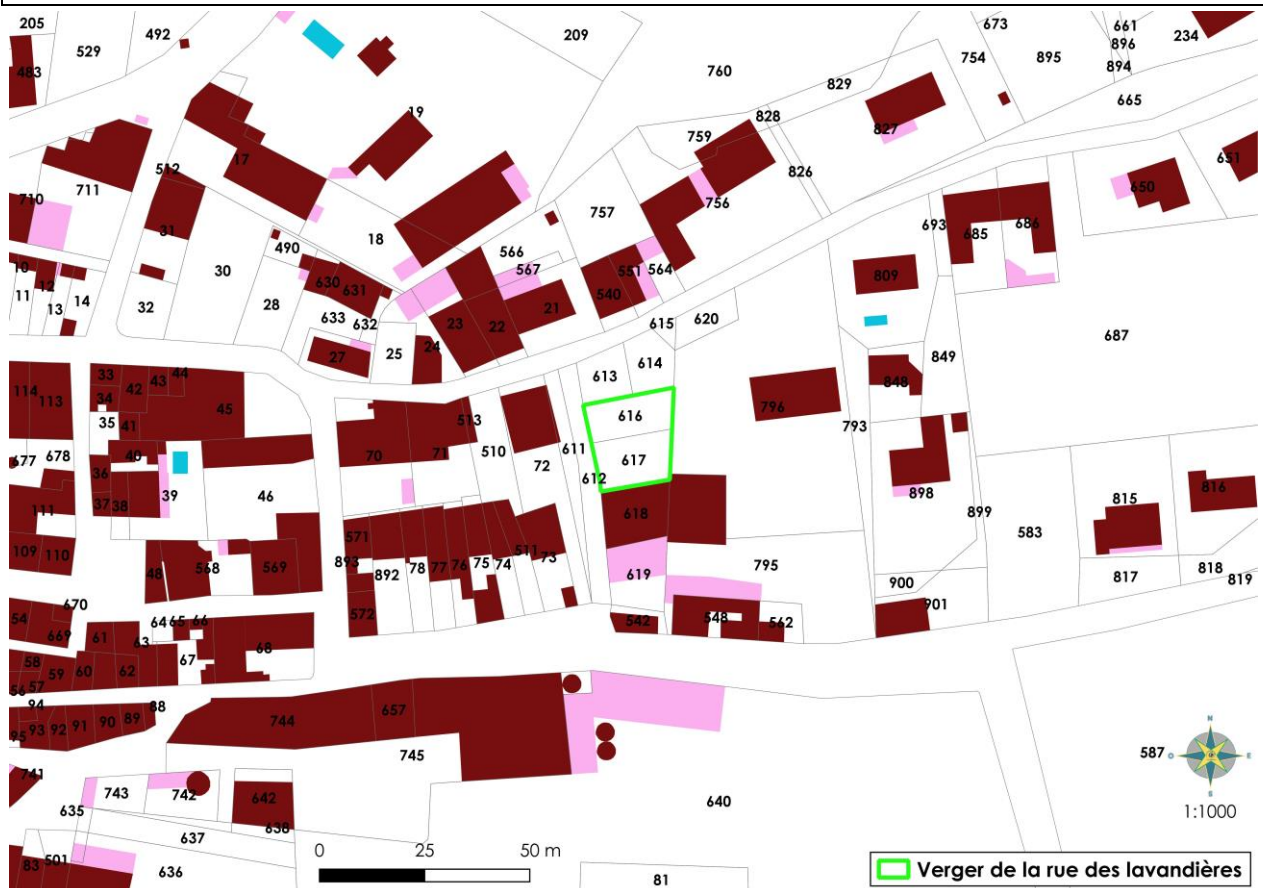
2) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-23°

Dénomination	Parcelles et localisation
Potager près du Monument aux Morts	Parcelle n°4 de la section A
Descriptif	
Ce potager se situe dans le prolongement de la petite esplanade du Monuments aux Morts entre la RD206 et la rue des Ecoles. Il pourra participer à la requalification de l'entrée de village Ouest. Il est protégé comme terrain cultivé en zone urbaine. Sa position à une vingtaine de mètres de l'école pourrait permettre de servir un objectif pédagogique.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver et renforcer la Trame verte 2) Requalifier l'entrée de village Ouest 3) Pérenniser un potentiel de production locale	



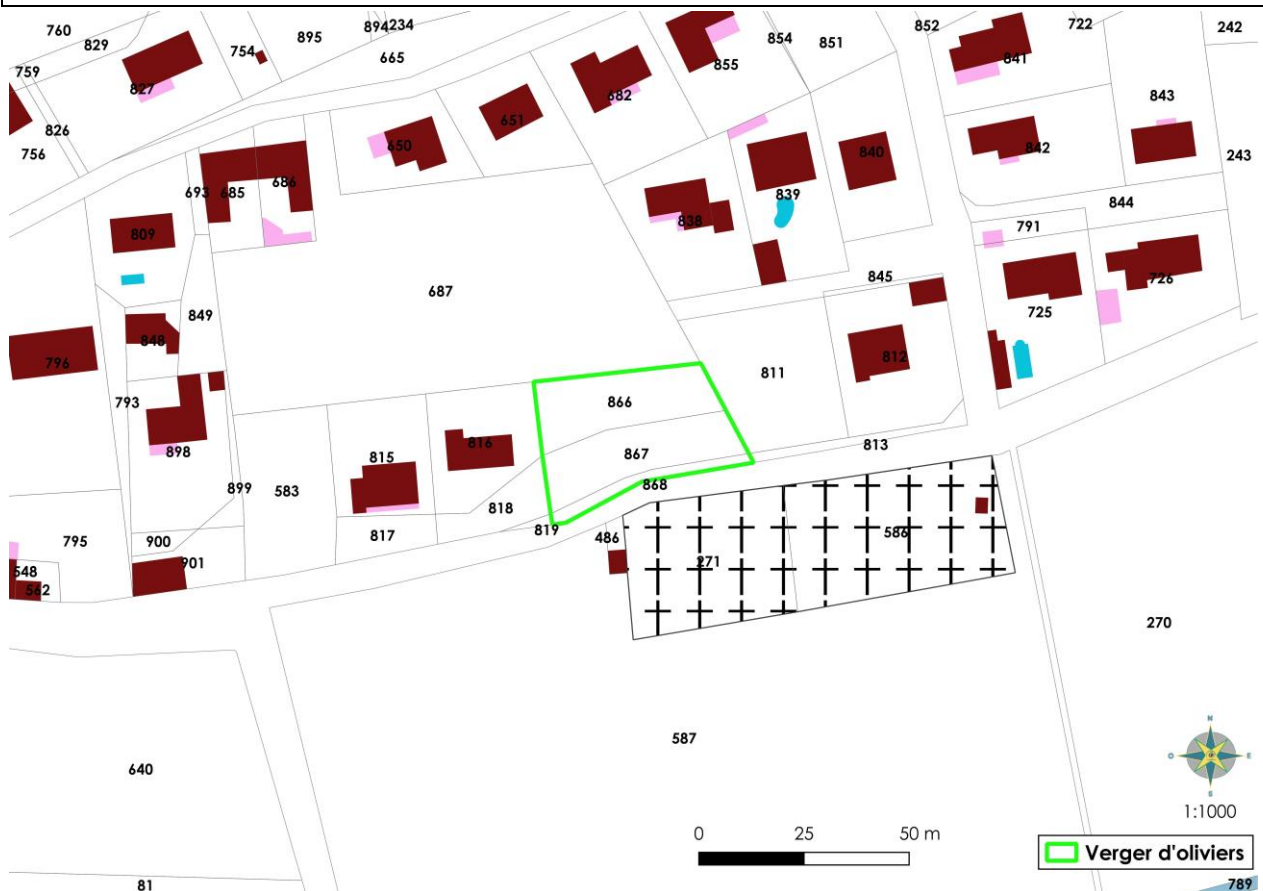


Dénomination	Parcelles et localisation
Verger de la rue des lavandières	Parcelles n°616 et n°617 de la section A
Descriptif	
Ce verger se localise près du croisement entre la rue des lavandières et du chemin de Las Blanquetos. Il est associé à une bâtisse de l'autre côté de la rue des lavandières. Avec l'aire de stationnement qui le jouxte sur sa frange Nord, il offre un espace de respiration sans bâti en frange Est du centre ancien. Il est protégé comme terrain cultivé en zone urbaine.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver et renforcer la Trame verte 2) Pérenniser un potentiel de production locale	





Dénomination	Parcelles et localisation
Verger d'oliviers	Parcelles n°866, n°867 et n°868 de la section A
Descriptif	
Ce verger se situe en bordure du chemin de l'étang entre le cimetière et le pôle central d'équipement public (boulodrome, city-stade, ...). Il constitue le seul vestige dans le tissu bâti de la présence d'oliviers sur le pech du village. Sa position stratégique pourra permettre l'aménagement d'un espace public sans bâti et en lien avec le projet de salle polyvalente. A terme avec l'aménagement qualitatif du pôle central d'équipements qui sera potentiellement végétalisé, il pourrait participé à l'affirmation d'un corridor écologique entre avenue du Languedoc au Nord du village et cimetière au Sud.	
Motifs et objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire saint-frichouais 2) Préserver et renforcer la Trame verte 3) Aménager un espace public de rencontre	







Nuancier

Les couleurs des façades des constructions des zones UA, UB et AU doivent être choisies dans le présent nuancier.

Faute de déclinaisons précises des teintes choisies par la Commune dans le nuancier « universel » RAL, **la Commune a opté pour réglementer les couleurs à choisir à partir du nuancier « physique » existant en Mairie** de la marque WEBER SAINT-GOBAIN.

Lorsque cela a été possible des équivalences approximatives du NCS (Natural Color System) sont indiquées, Elles sont référencées chez la plupart des fabricants d'enduits, de peintures et de matériaux.

12 teintes sont autorisées par la Commune.

Les références sont les suivantes et sont illustrées ci-après (illustrations indicatives WEBER ST-GOBAIN).

A titre indicatif, il y a également des correspondances exactes ou approximatives avec le nuancier de la marque Parexlanko.

WEBER SAINT-GOBAIN		EQUIVALENCE PAREXLANKO		
CODE WEBER	COULEUR WEBER	CODE PAREXLANKO	COULEUR PAREXLANKO	Equivalence NCS
007	Ocre orange	T 193		1520-Y30R
009	Beige	O.40	BEIGE ROSE PALE	1010-Y30R
015	Pierre claire			1010-Y20R
017	Pierre foncée			2010-Y30R
041	Crème	T.80		1010-Y30R
044	Brun clair	T.50		2010-Y30R
091	Gris perle	G.30	GRIS SOURIS	1502-Y50R
212	Terre beige	T.50 ou T30	TERRE DE SABLE	2010-Y20R
231	Jaune ivoire	J.50	JAUNE PAILLE	1020-Y20R
248	Rose beige moyen			1015-Y70R
251	Rose chaud pâle			1010-Y50R
325	Rose soutenu	R.61 & R.152		1020-Y80R

Ocre orangé : Référence 007



Pierre foncée : Référence 017



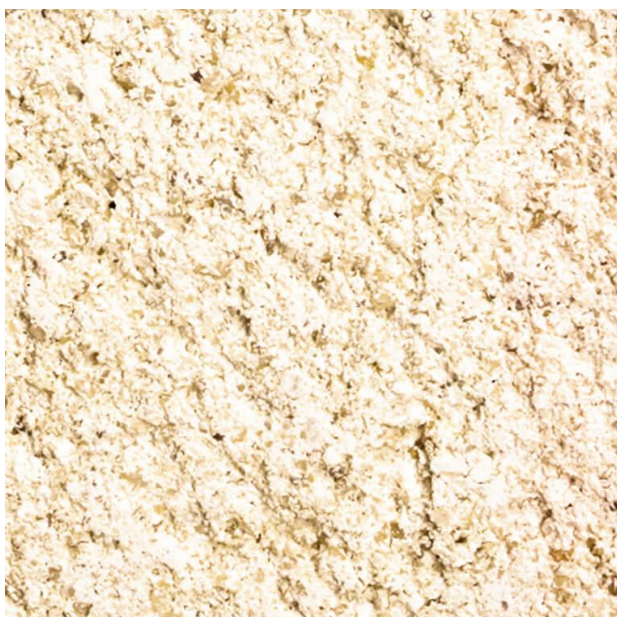
Beige : Référence 009



Crème : Référence 041



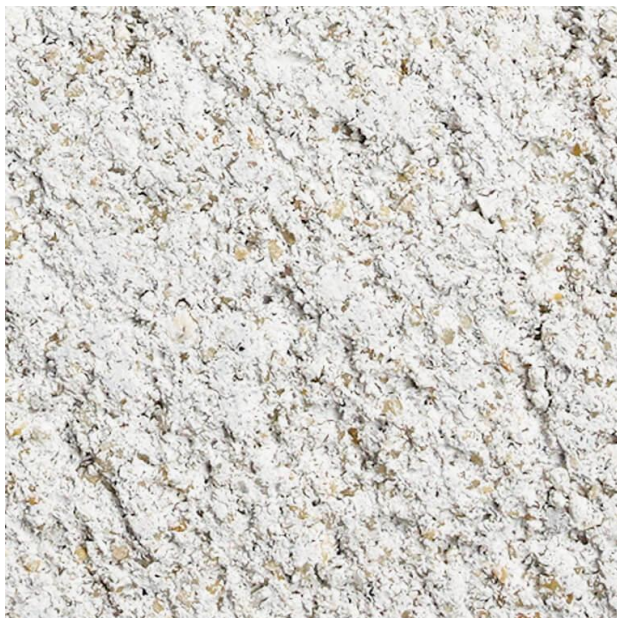
Pierre claire : Référence 015



Brun clair : Référence 044



Gris perle : Référence 091



Rose beige moyen : Référence 248



Terre beige : Référence 212



Rose chaud pâle : Référence 251



Jaune ivoire : Référence 231



Rose soutenu : Référence 325



ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures 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. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

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.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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 au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. 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.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou 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.

ANNEXE N°2 : AUTRES DEFINITIONS UTILES COMPLEMENTAIRES

Les définitions données ci-après visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement. Elles ont une valeur indicative et non pas opposable. En cas de difficulté, il conviendra de se reporter aux textes et à la jurisprudence.

Accès et dessert

Il s'agit de 2 notions complémentaires.

L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie rapide sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable.

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte. Un même accès peut desservir plusieurs parcelles et plusieurs constructions ou installations.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Alignement

Limite entre le domaine public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et le domaine privé (la parcelle).

Affouillement / exhaussement

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre ou de l'une des 23 sous-destinations existantes à une autre.

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

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles soumises à permis de construire en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme, même ne comportant pas de fondation. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher*.

Construction principale

Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. Une construction annexe revêt donc un caractère accessoire, et peut ou non être accolée à la construction principale.

Exemples d'annexes à une habitation : bûcher, abri de jardin, garage, remise, maison de piscine, abri poubelles...

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient de Biotope par Surface :

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface éco aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- Un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- Un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 1) ;
- Les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10 x 0.7).

L'annexe n°8 du présent règlement présente des exemples d'application du Coefficient de Biotope.

DESTINATIONS

Les constructions sont affectées à une des 5 catégories suivantes, subdivisées en 23 sous-destinations, et dont la définition a été précisée par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 (liste non exhaustive) :

Exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière, notamment pour le stockage du bois, des véhicules et des machines.

Habitation

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie...).

Commerce et activité de service

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales ou artisanales destinées à la présentation et à la vente directe de biens ou services à une clientèle.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente ou de prestation de services, et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

Cinéma : toute construction répondant à la définition de l'article L. 2121 du code du cinéma et de l'image animée, et accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, même si elles sont fermées au public ou ne prévoient qu'un accueil limité du public (constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou d'autres personnes morales investies d'une mission de service public)

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (dont constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou services urbains, et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public...).

Lieu de culte : Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage...).

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances).

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Droit de Prémption Urbain

Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Egout du toit

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacements réservés (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise de voie

L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

Les sous-sols totalement enterrés constituent des espaces libres, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou leur végétalisation.

Sont considérés comme des espaces libres non-imperméabilisés et/ou végétalisés, les espaces plantés en pleine terre.

Espaces de pleine terre

Ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Espace boisé classé (E.B.C)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Gardiennage

Surveillance et/ou maintenance d'une construction ou installation, nécessitant la présence permanente d'une personne dans la zone.

Mitoyen :

Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

Mur bahut :

Muret bas formant un soubassement et supportant un appareillage (grille, balustrade, barreaudage...).

Opération d'ensemble

Opération visant à créer plusieurs lots à bâtir ou plusieurs constructions, implantés selon un schéma global cohérent incluant les réseaux, la voirie, les espaces publics. La procédure d'autorisation peut passer par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou un Permis d'Aménager (lotissements).

Principe de réciprocité :

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Ce principe peut également s'appliquer vis-à-vis des cimetières.

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Saillie

Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

Surface de plancher

Somme des surfaces de planchers 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 afférentes 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 locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à 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 le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie privée

Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement. Conformément à la réglementation, notamment la loi ALUR, les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant, composé d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble homogène dont la continuité foncière n'est pas interrompue (y compris par un ruisseau cadastré ou une voie publique, par exemple).

ANNEXE N°3 : ARTICLES REGLEMENTAIRES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-1

Créé par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par inversion, conformément au présent article, les articles pouvant être considérés d'ordre public sur les territoires dotés d'un PLU sont les R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Leur contenu est exposé ci-après. Les rédactions ou parties de rédaction de certains articles sont dans certains cas en gras pour « marquer » leur importance.

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R111-20

Créé par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département ».

Article R111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

Article R111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« 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 :

- 1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;**
- 2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;**
- 3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;**
- 4. 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 ;**
- 5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;**
- 6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;**
- 7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;**
- 8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »**

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Des croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte ou non sont versés en page suivante.

Article R111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;**
- 2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;**
- 3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;**
- 4. Les pompes à chaleur ;**
- 5. Les brise-soleil ».**

Article R111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme ».



Source : Urbinfos

Croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte dans la surface de plancher

Article R111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R111-26

Modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.** Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ANNEXE N°4 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

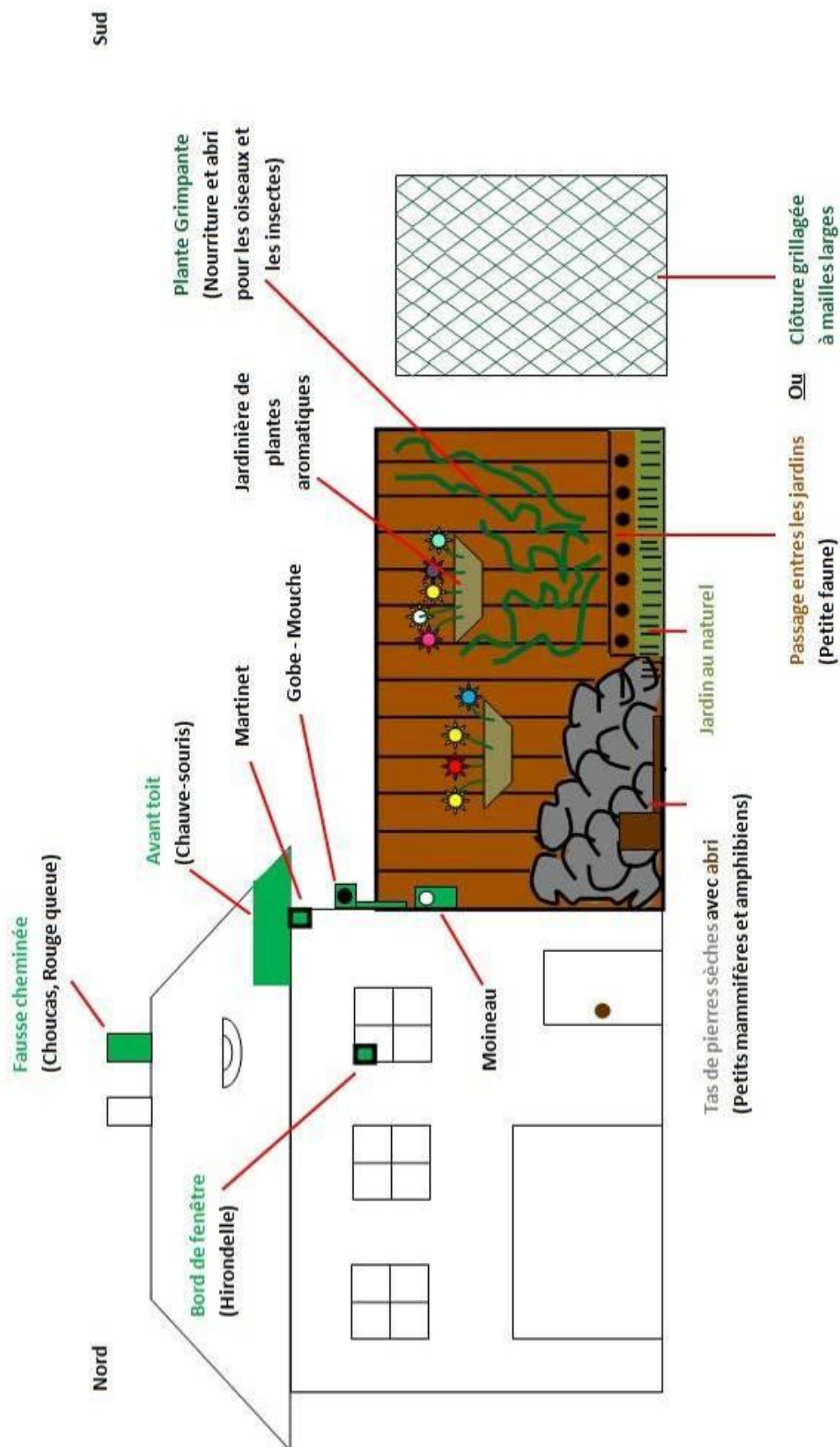
Les 3 servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- Servitude de type PM1 relative au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la « Moyenne Vallée de l'Aude » approuvé par Arrêté Préfectoral le 24/12/2013.
- Servitude de type I4 relative à l'établissement des canalisations électriques sur les liaisons 225 KV N°1 et N°2 « LA GAUDIERE – MOREAU »
- Servitude de type T7 établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières sur tout le territoire communal

La liste, les cartographies (à l'échelle du territoire et du village) et le descriptif des Servitudes d'Utilité Publique sont versés dans une annexe spécifique du dossier de PLU.

NB : Les cartographies ne sont que des représentations synthétiques et informatives des servitude. Pour tous travaux ou aménagements à proximité de la servitude, il y a lieu de consulter les documents officiels ayant instauré la servitude.

ANNEXE N°5 : EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PROPICES POUR LA FAUNE



ANNEXE N°6 : GUIDE DU CAUE POUR LE CHOIX DES ESSENCES ET DES PLANTATIONS

La Commune veut privilégier la plantation d'essences locales. Comme le PLU ne peut pas interdire certaines plantes, l'objectif est de donner des préconisations :

Les essences « de pays » sont des arbres et arbustes présents naturellement ou traditionnellement utilisés. Adaptées au milieu et au paysage, elles garantissent une grande diversité biologique.

Pour la plantation de nouvelles haies, elles peuvent être associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés. Elles permettent en effet de jouer sur les hauteurs, les volumes, les couleurs et les formes tout en respectant le contexte local.

L'utilisation d'essences d'arbres et d'arbustes de pays, est un enjeu important :

- Pour la pérennité des plantations, par principe d'adaptation aux contraintes matérielles, elles sont moins fragiles, demandent moins de soins et d'entretien.
- Pour donner une identité forte au site, qui permet d'éviter la banalisation des paysages
- Parce que ces essences ont de vraies qualités esthétiques (ombrages, fleurements, baies, jaunissements, senteurs...) et traversent sans peine les phénomènes de mode
- ..., et de vraies utilités fonctionnelles (écrans visuel, sonore, délimitation, signalétique, stabilisation des reliefs, régulation hydrique)
- De plus, elles ont souvent un prix d'achat moindre.

Ci-après est présenté un mini guide élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon. Ce document a été publié le 02/07/2014 et s'intitule : « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? ».

Il s'adresse à un public très large (Collectivités territoriales, Grand Public, Maîtres d'Ouvrage, Particuliers, Professionnels).

86 valeurs « sûres » sont présentées : arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes, ... Chaque espèce végétale est détaillée quant à l'exposition à privilégier, son feuillage, sa croissance, ses exigences en matière de sol, ses besoins en eau et sa résistance au froid.

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

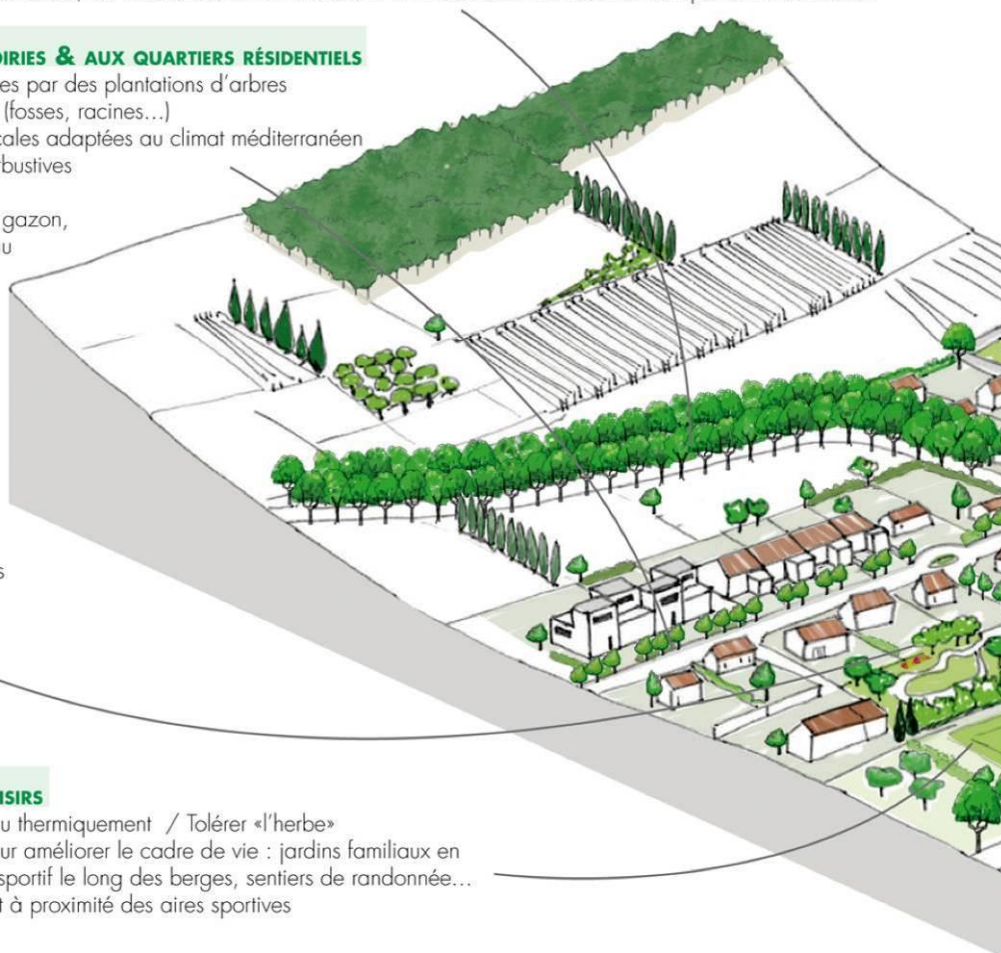
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux

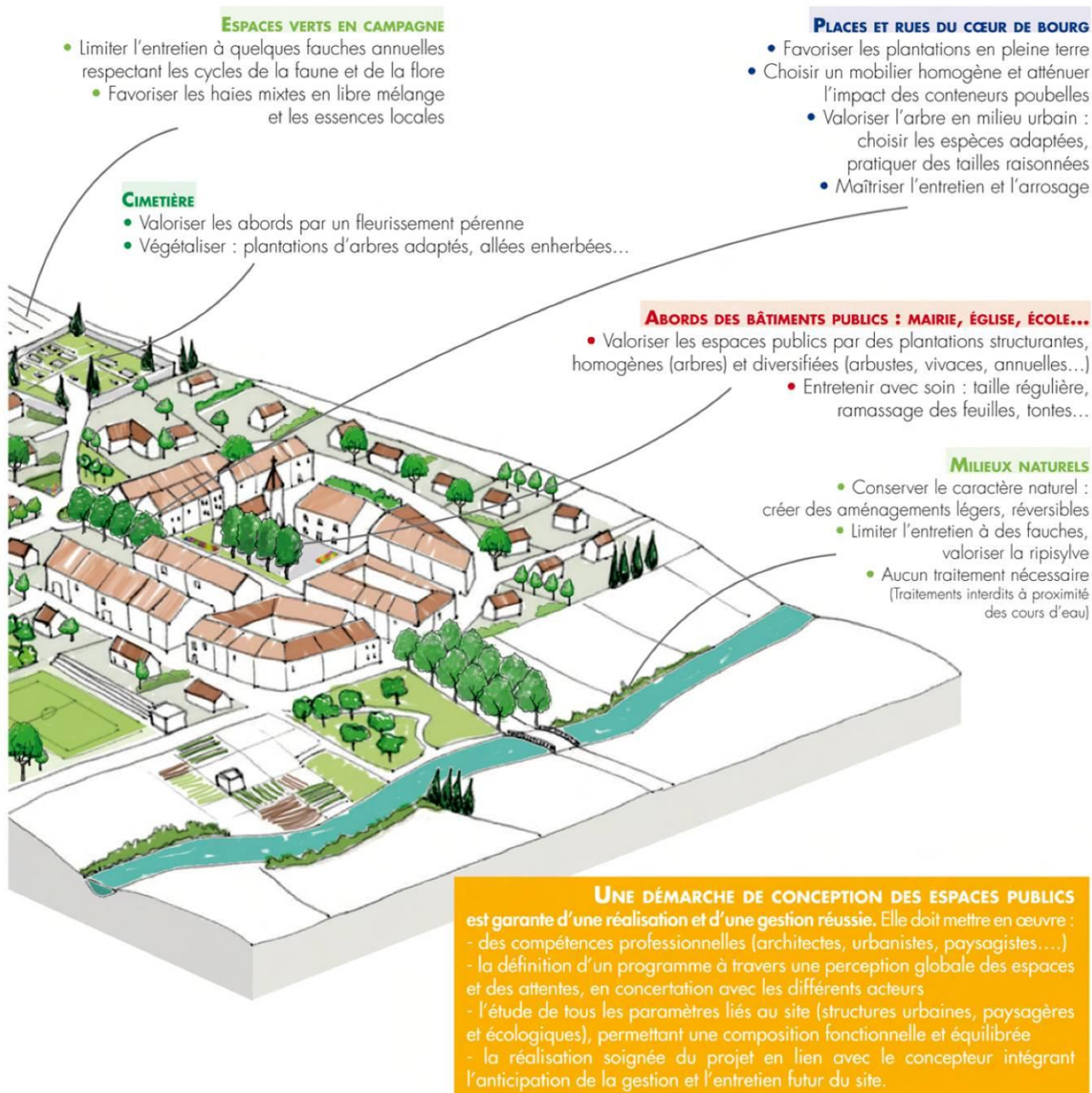


GESTION ORNEMENTALE

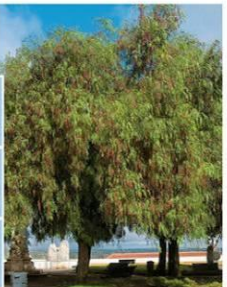
Entretien régulier - Parcs & centre bourg



La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

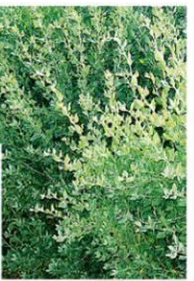


ARBRES

				
				
Pin parasol ou pignon <i>Pinus pinea</i> : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3 ^{ème} ligne	Peuplier blanc <i>Populus Alba</i> : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3 ^{ème} ligne • alignement avenues et parcs	Faux Poivrier <i>Schinus molle</i> : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3 ^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues	Olivier de Bohême <i>Elaeagnus angustifolia</i> : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé	Tamaris printanier <i>Tamarix tetrandra</i> : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

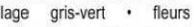
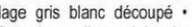
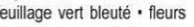
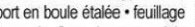
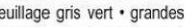
Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES

					
					
Laurier rose <i>Nerium oleander</i> : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2 ^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m ²	Pittospor <i>Pittosporum tobira</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m ²	Gattilier <i>Vitex agnus castus</i> : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2 ^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m ²	Blanquette <i>Atriplex halimus</i> : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1 ^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m ²	Pistachier lentisque <i>Pistacia lentiscus</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m ²	Ballote <i>Ballota pseudodictamnus</i> : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2 ^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m ²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES

					
					
Lavatera maritime <i>Lavatera maritima</i> : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2 ^{ème} ligne • 1 au m ²	Immortelle <i>Helichrysum stoechas</i> : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²	Cinénaire maritime <i>Senecio cineraria</i> : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1 ^{ère} ligne • 2 au m ²	Euphorbe characias <i>Euphorbia characias</i> : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Santoline <i>Santolina chamaecyparissus</i> : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Cénothère à fleurs jaunes <i>Ceanothus missouriensis</i> : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



LITTORAL

> **Soil** profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> **Climat** très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition



Soleil



Mi-ombre



Ombre

Feuillage



Persistant



Semi-persistant



Caduc

 Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : 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 <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m	 Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	 Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	 Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6 m • 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 <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²	 Arbre à perruque <i>Cotinus coggygia</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²	 Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²	 Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²	 Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²	 Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : 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 Kokwitia amabilis (mi-ombre)					

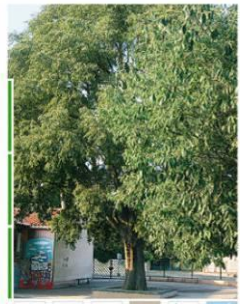
 Penstemon barbatus feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²	 Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²	 Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²	 Lobelia laxiflora <i>«Angustifolia»</i> : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²	 Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²	 Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : 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

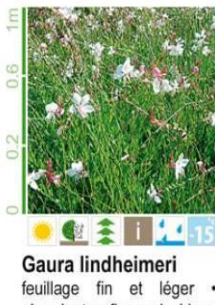
Croissance  Lente  Moyenne  Rapide **Exigence de sol**  Indifférent  Supporte un sol très calcaire uniquement

 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	 Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	 Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	 Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : 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 <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²	 Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²	 Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²	 Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²	 Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : 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 <i>Phlomis fruticosa</i> : 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 Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterné • 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 <i>Salvia microphylla</i> : 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 <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²	 Valériane <i>Centranthus ruber</i> : 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 Biterrois 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

Frêne commun
Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane
Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

Merisier
Prunus avium : arbre vigoureux au port élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

Alisier torminal
Sorbus Aria : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs
Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Auline blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault

Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze

ARBRES

Noisetier
Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cépée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau
Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise
Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²

Viorne Aubier
Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanchier
arbrisseau fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseillier et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)

ARBUSTES

Rudbeckia
port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette
Delphinium elatum : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël
Helleborus niger : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon
Anemona japonica : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine
Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille
Alchemilla mollis : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergenia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtilleur, Bruyère commune (sol acide)

VIVACES

MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causses, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables



Ajania pacifica
masse dense • ø 0,50 m • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Erigeron
Erigeron karvinskianus : masse légère arrondie • ø 0,40 m • marguerites blanc rosé printemps/automne • rouge en automne • fleurs massif, bordure, rocaille • se ressème • 6 au m²

Plumbago rampant
Ceratostigma plumbaginoides : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles bleue intense été/automne • taille en hiver • 6 au m²

Delosperma cooperi
touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m²

Céraïste
Cerastium tomentosum : coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Sedum gypsicola
couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m²

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (talus)

Couvre-sols piétinables



Gazon des Mascareignes
Zoysia tenuifolia : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1^{ère} année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m²

Frankenia laevis
tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m²

Thym
Thymus ciliatus et hirsutus : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²

Achillée
Achillea crithmifolia : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m²

Potentilla verna
feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m²

Dichondra repens
tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²

Autres essences : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • Camomille romaine • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'

Grimpantes



Bignone
Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

Rosier Banks
Rosa banksiae : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

Bignone rose
Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

Solanum
Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

Clématite d'Armand
Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap (sensible au froid) • Griffes de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpant (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2014

Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansone, Kenpei, Willow, Radomil, KosiarzPl, K. Lackarbeck, O. Abels, H. Zell, la la means I love you, A. Dunnd, Dimimis, LordToran, Miya, A. Solo, Jamain • Flickr : S. Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La haie méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
• «Plantes pour un jardin sans arrosage» • «Alternatives au gazon» • O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011

ANNEXE N°7 : LISTE DES ESPECES INVASIVES ET ALLERGISANTES

LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES INSTALLEES DANS LE MILIEU NATUREL EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

- Mimosa d'hiver *Acacia dealbata*
- Topinambour *Helianthus tuberosus*
- Erable Negundo *Acer negundo*
- Impatience de Balfour *Impatiens balfouri*
- Agave *Agave americana*
- Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
- Faux vernis du Japon *Ailanthus altissima*
- Lentille d'eau minuscule *Lemna minuta*
- Ambroisie à feuilles d'Armoise *Ambrosia artemisiifolia*
- Chèvrefeuille du Japon *Lonicera japonica*
- Faux indigo *Amorpha fruticosa*
- Jussies *Ludwigia grandiflora* et *Ludwigia peploides*
- Plante cruelle *Araujia sericifera*
- Armoise des frères Verlot *Artemisia verlotiorum*
- Luzerne arborescente *Medicago arborea*
- Canne de Provence *Arundo donax*
- Onagre bisannuelle *Oenothera biennis* gr.
- Aster d'automne *Aster novi belli* gr.
- Figuier de Barbarie *Opuntia stricta*
- Aster écailleux *Aster squamatus*
- Oxalis penché *Oxalis pes-caprae*
- Azolla fougère *Azolla filiculoides*
- Vigne-vierge commune *Parthenocissus inserta*
- Sèneçon en arbre *Baccharis halimifolia*
- Paspale à deux épis *Paspalum distichum*
- Bidens feuillu *Bidens frondosa*
- Bourreau-des arbres *Periploca graeca*
- Bident à feuilles semialternes *Bidens subalternans* *Lippia* *Lippia canescens*
- Barbon andropogon *Bothriochloa barbinodis*
- Buisson ardent *Pyracantha coccinea*
- Arbre à papillons *Buddleja davidii*
- Renouée du Japon *Reynoutria japonica*
- Griffes de sorcières *Carpobrotus acinaciformis* et *Carpobrotus edulis*
- Robinier faux acacia (sauf en plantation pour bois d'œuvre et en futaie) *Robinia pseudoacacia*
- Muguet des Pampas *Salpichroa organifolia*
- Ambroisie du Mexique *Chenopodium ambrosioides*
- Sèneçon anguleux *Senecio angulatus*
- Herbe de la Pampa *Cortaderia selloana*
- Sèneçon du cap *Senecio inaequidens*
- Cuscute des champs *Cuscuta campestris*
- Morelle faux chénopode *Solanum chenopodioides*
- Souchet vigoureux *Cyperus eragrostis*
- Solidage glabre *Solidago gigantea*
- Olivier de Bohême *Elaeagnus angustifolia*
- Vigne des rivages *Vitis riparia*
- Asperge à feuilles de myrte *Elodea asparagoides*
- Lampourde d'Italie *Xanthium italicum*

Source : Conservatoire botanique national Méditerranéen de Porquerolles, antenne Languedoc-Roussillon

LISTES DES PLANTES A FORT POTENTIEL ALLERGISANT, ESPECES NE POUVANT PAS ETRE PLANTEES EN ZONES URBAINES

- Aulne
- Bouleau
- Charme
- Noisetier
- Cade
- Cyprès commun
- Cyprès d'Arizona
- Mûrier à papier
- Frêne
- Olivier
- Cryptoméria du Japon
- Ambroisie
- Armoise
- Pariétaires
- Baldingère
- Canche sespiteuse
- Fétuque
- Fromental élevé

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

LISTES DES PLANTES A MOYEN POTENTIEL ALLERGISANT, ESPECES NE POUVANT ETRE PLANTEES QU'EN PETITS NOMBRES EN ZONES URBAINES

- Érable
- Baccharis
- Hêtre
- Chêne
- Troène
- Saule
- Tilleuls
- Chénopode
- Soude brûlée
- Mercuriale
- Plantain
- Oseille
- Calamagrostis
- Elyme des sables
- Queue de lièvre
- Stipe géante

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent de préférences être choisies dans les espèces locales en évitant l'utilisation des espèces considérées comme invasives ou allergènes.



BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Echelle de projet

- Échelle intercommunale / PLUi
- Projet urbain / PLU
- Quartier / opération d'aménagement
- Espaces publics
- Ténements privés

Visée opérationnelle

- Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale
- Restauration ou développement de corridors écologiques
- Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Gestion des eaux pluviales

Phase de projet concernée

- État des lieux / diagnostic
- Élaboration / Conception
- Mise en application / Réalisation

Étape de l'AEU₂ correspondante

- Identification des enjeux
- Transcriptions spatiales, réglementaires ou contractuelles
- Action de suivi et d'accompagnement

DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum, 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0,5 et 0,7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0,7).

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

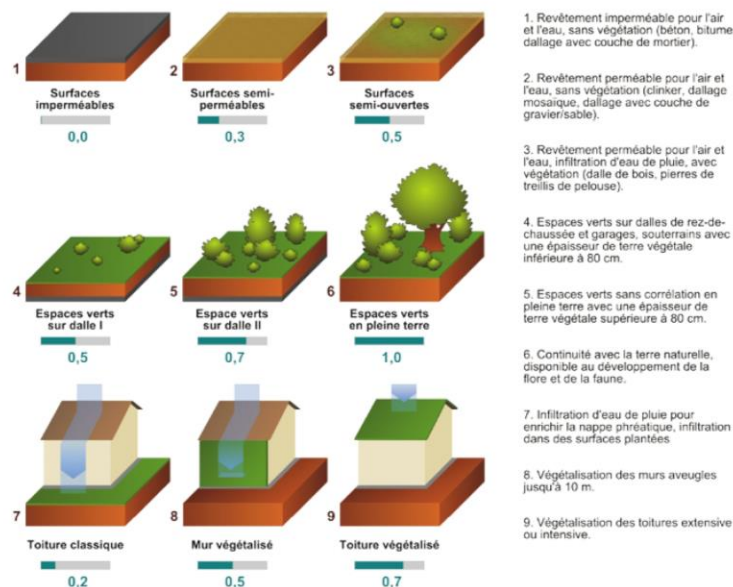
*

FICHE
OUTIL
MÉTHODE

BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE
par surface (CBS)n°11
suite

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

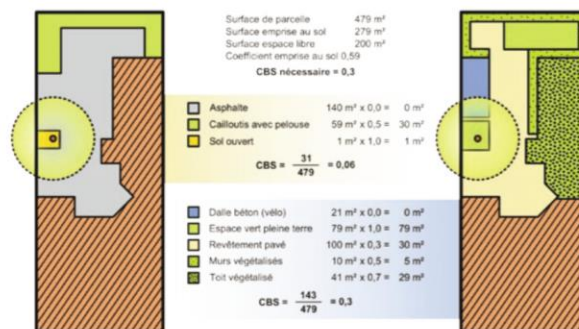
EXEMPLES D'APPLICATION

- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins. Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre. Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Cibles utilisateurs

- Bureaux d'études en aménagement et urbanisme
- Collectivités

Source :

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Le centre-ville vert de Berlin – Le Coefficient de Biotope par Surface Calcul du CBS

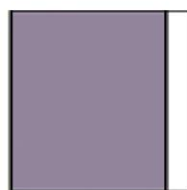
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m²

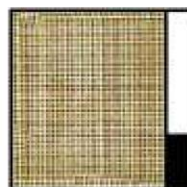
des types de surface

Description des types de surface



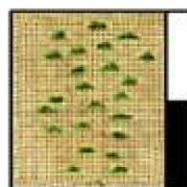
Surfaces
imperméables

0,0



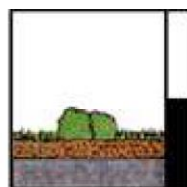
Surfaces
semi-
perméables

0,3



Surfaces
semi-
ouvertes

0,5



Espaces verts
sur dalle

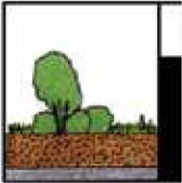
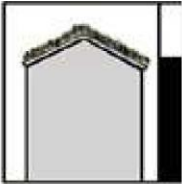
0,5

Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation
(par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation
(par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)

revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation
(par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)

Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm

	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemples de calcul

Chaque parcelle offre des possibilités différentes pour l'aménagement des surfaces.

Situation

[Coefficient emprise au sol 0.59]

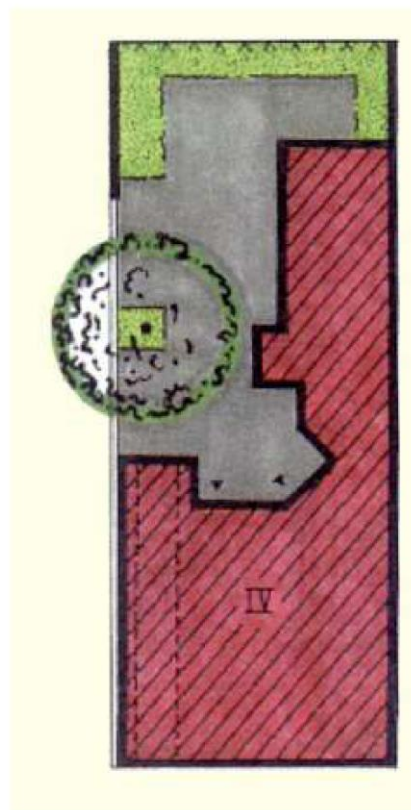
Surface de parcelle	479 m ²
Surface emprise au sol	279 m ²
Surface espace libre	200 m ²

Calcul: CBS existant

$$\begin{array}{r} 140 \text{ m}^2 \text{ Asphalte} \times 0,0 = 0 \text{ m}^2 \\ 59 \text{ m}^2 \text{ cailloutis avec pelouse} \\ \quad \times 0.5 = 30 \text{ m}^2 \\ \hline 1 \text{ m}^2 \text{ sol ouvert} \times 1.0 = 1 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{CBS} \quad \frac{31}{479} = 0.06$$

CBS nécessaire = 0.3



Exemples de calcul

Variante 1

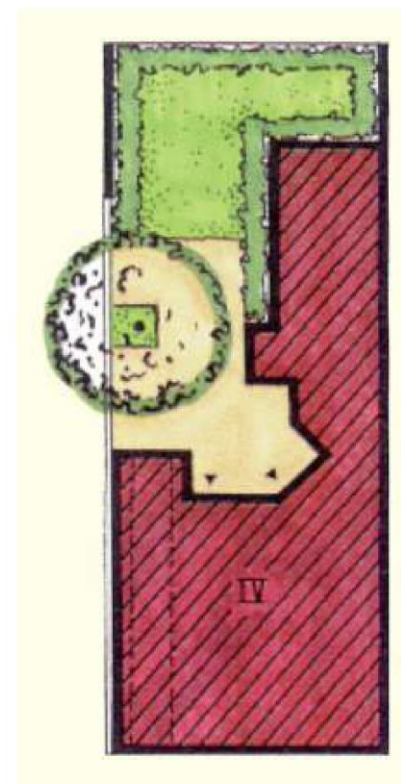
La réduction de la surface d'asphalte, l'échange de revêtement et l'agrandissement de l'espace vert en pleine terre permettent de réaliser le CBS de 0.3 sur la surface de la cour.

Calcul: CBS Variante 1

115 m ² Espace vert en pleine terre.	$\times 1.0 = 115.0 \text{ m}^2$
---	----------------------------------

85 m ² Revêtement de petit pavés	$\times 0.3 = 25.5 \text{ m}^2$
---	---------------------------------

CBS	$\frac{140.5}{479}$	$= 0.3$
-----	---------------------	---------



Exemples de calcul

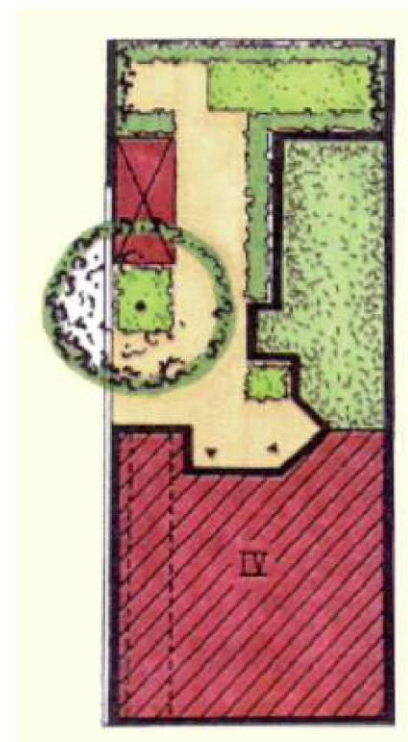
Variante 2

La construction d'un garage à vélo demande l'augmentation des surfaces semi-perméables. Maintenant le CBS nécessaire pourra seulement être réalisé en utilisant les murs et le toit.

Calcul: CBS Variante 2

21 m ² dalle de béton	x 0.0 = 0,0 m ²
79 m ² espace vert	
en pleine terre	x 1.0 = 79.0 m ²
100 m ² revêtement de	
petits pavés	x 0.3 = 30.0 m ²
10 m ² murs végétalisés	x 0.5 = 5.0 m ²
41 m ² toit végétalisé	x 0.7 = 29.0 m ²

$$\text{CBS} \quad \frac{143}{479} = 0,3$$



ANNEXES N°9 : PRESCRIPTIONS DU SDIS



POMPIERS DE L'AUDE

Z.I. La Bouriette - BP 1053
11870 Carcassonne Cedex 09
Standard : 04.68.79.59.00

Groupement GGR

Service Prévision

Tél : 04.68.79.59.76

Fax : 04.68.79.59.54

Affaire suivie par le Lieutenant GUIBBERT Nicolas

GGR	
NG	NG
04/09/2023	
Elaboration PLU	

Carcassonne, le

- 7 SEP. 2023

Le Directeur Départemental des Services
d'Incendie et de Secours

à

DDTM 11
(ddtm@aude.gouv.fr)

Objet : Avis pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Frichoux.

Affaire suivie par : Mr Leriche Nicolas

Concernant l'élaboration de son PLU, la ville de Saint Frichoux doit tenir compte des prescriptions suivantes :

1°/ Accessibilité des moyens de secours

Il conviendrait de préciser dans le règlement les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 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 d'un véhicule de 3,30 mètres 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 bas 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 des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

2°/ Desserte par les réseaux : défense contre l'incendie

La défense extérieure de la commune est assurée par 5 points d'eau incendie (P.E.I.) (Ex : poteau, bouche, réserve, etc...). 1 est opérationnel, 2 sont en emploi restreint (débit < 60 m³), 2 sont hors service ou non opérationnels. Il conviendra de l'améliorer sur les secteurs défaillants, notamment les lieu-dits St Roch, Serre, Resclause, Rouquette ainsi que la partie nord-ouest du village. La réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie permettrait d'identifier les risques et de proposer des solutions par ordre de priorité, si celui-ci n'existe pas déjà.

Les règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) devront être respectées (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017). Vous avez la possibilité de consulter l'ensemble des données relatives à la DECI en vous rendant à l'adresse suivante : <https://hub.sdis11.fr>

3°/Prévention des feux de forêts et de cultures :

Ajouter dans le règlement un paragraphe intitulé « Prévention des incendies de forêts » :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible. »

4°/Prise en compte des risques majeurs :

Intégrer les problématiques avancées dans le plan communal de sauvegarde (P.C.S.) ainsi que celles inhérentes à d'éventuels plans de prévention des risques (PPRI, ...), de plans particuliers d'intervention (PPI), de plans d'opérations internes (POI), de même que le feu de forêt et de culture, le transport de matières dangereuses lié au réseau routier (RD 206).

5°/Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) :

Les I.C.P.E. existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours suivants les caractéristiques réglementaires. La définition des moyens matériels et des moyens en eau de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

6°/Cartographie :

Il conviendra de faire parvenir au service Prévision du SDIS, une cartographie numérisée de votre commune. Celle-ci sera de préférence au format Shape (.shp) dans une projection Lambert 93.

Remarques :

Conformément au RDDECI, les communes réalisent un contrôle périodique systématiquement tous les deux ans à compter de la date anniversaire, et intègrent ces données dans l'espace collaboratif OpenSIS. De par ce même règlement, le maire élabore un arrêté communal de DECI notifié au Préfet et transmis au SDIS.