

## **PLU DE LA COMMUNE DE LAVALETTE**

# **VERSION 2022**

ADOPTÉ LE 05 MAI 2009  
MODIFIÉ LE 11 MAI 2015  
MODIFIÉ LE 27 FEVRIER 2017  
MODIFIÉ LE 25 AVRIL 2022

**4.1/M1**

DEPARTEMENT DE L'AUDE

**COMMUNE DE**  
**LAVLETTE**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**REGLEMENT ECRIT**

## **ZONE UA**

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les habitations légères de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les terrains de camping
- 5 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ou à la réalisation d'un équipement collectif (bassins de rétention...)
- 3 - L'entreposage des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'il soit réalisé dans des bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 4 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

#### **1 - EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

## 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

## 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 1 – Secteur UAa :

1.1 - Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des voies. Toutefois, il n'est pas admis de saillies sur les routes départementales, hormis le débord des toitures sis à au moins 4,30 mètres mesurés au dessus du niveau du domaine public à compter du pied de l'immeuble.

1.2 - Dans le cas de terrains ayant une façade opposée sur deux rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de l'une de ces deux voies uniquement.

1.3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

1.4 - Rue de l'Eglise : les constructions devront respecter la limite d'implantation repérée au document graphique (pièce 4.2) selon la légende.

### 2 - Secteurs UAb, UAc :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) d'une distance au moins égale à 3 mètres.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1 – Secteur UAa

1.1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérales à l'autre.

Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 12 mètres, elles peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ; elles doivent alors être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

1.2 - Sur les limites séparatives latérales, au-delà de la profondeur de 15 mètres et par rapport à la limite séparative de fond de parcelle,



A - Les constructions devront :

- soit être reculées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- soit être implantées en limite séparative à condition que la hauteur des constructions mesurées au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.

B - L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants en limite séparative sont admis à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas :

a) dans le cas d'un agrandissement, 4 mètres mesurés au sommet du bâtiment sur la limite d'emprise

b) dans le cas d'un aménagement la hauteur du bâtiment existant si elle excède 4 mètres mesurés au sommet du bâtiment sur la limite d'emprise

## 2 - Secteur UAb, UAc

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction.

Les constructions pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installation nécessaires aux services publics pourront être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées).

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit la hauteur du bâtiment existant à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 7 mètres et pour cette partie seulement.
- soit 7 mètres

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipement public pourra excéder celles prescrites au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

## 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

#### A – Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 30%. Elles seront en tuiles canal ou similaires, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Toutefois, un matériau de couverture différent pourra être admis si l'architecture du bâtiment nécessite un autre type de couverture.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuile.

Les débords bois en saillant seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Les bardages et lambris des avant-toits sont interdits.

Sont interdites les toitures terrasses et terrasses encaissées

Sont admis :

- les fenêtres de toit dans la pente de la toiture.
- les dispositifs d'économie d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

#### B – Façades

a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

c) Les dispositions du paragraphe b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

#### C – Menuiseries

Les menuiseries nouvelles seront peintes.

Les volets roulants sont interdits. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets rabattables en tableaux, les contrevents à lames verticales, rabattables en façade. Les portes de garage seront pleines et faites d'éléments verticaux simples.

## 2.2 – Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou similaire.

## 3 – CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :

- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Il est exigé :

1 - Secteur UAa : un emplacement par logement à compter du 2<sup>ème</sup> logement créé.

2 - Secteur UAb : un emplacement par logement

3 - Secteur UAc :

3.1 - Habitations : deux places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement.

Dans les opérations de lotissements, il est exigé en sus au moins une place de stationnement pour deux lots, accessible à l'ensemble de l'opération.

3.2 - Commerces : au moins 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.3 - Bureaux, services : au moins 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4 - La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Secteurs UAa et UAb : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Secteur UAc : le C.O.S. est fixé à 0,4.

## ZONE UB

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les habitations légères de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les terrains de camping
- 5 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ou à la réalisation d'un équipement collectif (bassins de rétention...)
- 3 - L'entreposage des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'il soit réalisé dans des bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 4 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est admis par unité foncière qu'un accès sur les routes départementales.



## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT :

#### 2.1 - Eaux usées :

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

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions ci-après s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres
- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en recul l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies internes des opérations de lotissement au moins égale à 3 mètres.
- à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies (à l'exclusion des voies internes des opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit ou non faire l'objet d'une division) au moins égale à 6 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ; en bordure des voies autres que les routes départementales, cette distance minimale est fixée à 3 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées).

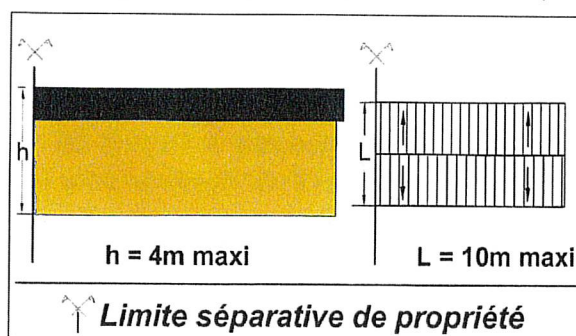
## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-après s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction.

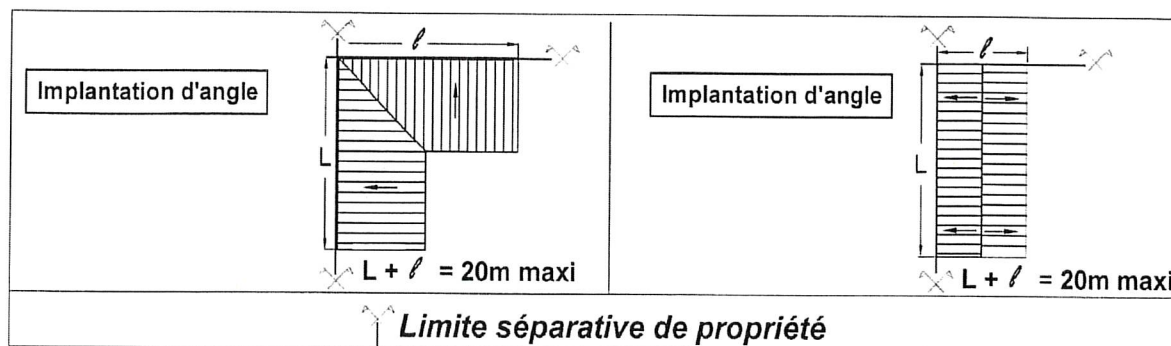
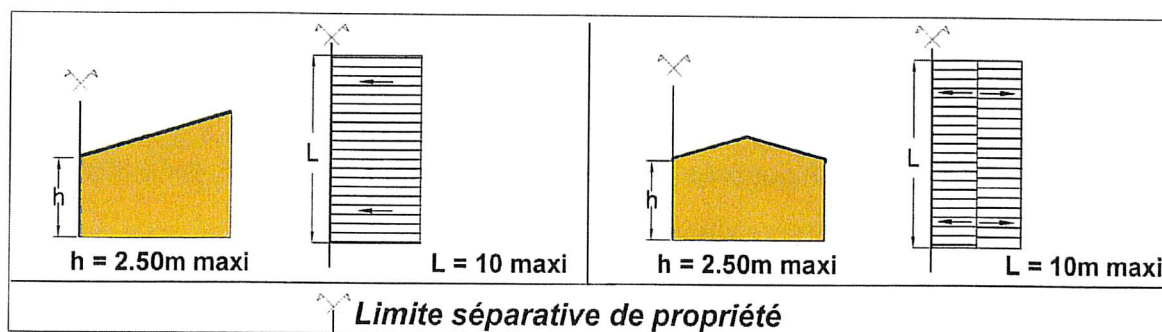
1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes et garages. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée de ces bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtiage sur la limite séparative. (Cf croquis ci-dessous)



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou à l'égout du toit sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres. (Cf croquis ci-dessous)



3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m, devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipement public pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

##### 1 – DISPOSITION GENERALE

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et paysages urbains.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

##### 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 – Toitures - couvertures :

La couverture sera en tuile canal ou similaire. Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Sont admis les dispositifs d'économie et de production d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

##### 2.2 - Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale

de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 m.

2.3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet de construction, dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous :

a) dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 emplacement

b) dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :

- pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : deux emplacements
- par tranche supplémentaire de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1,5 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de service : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.4 - Pour les commerces : une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface affectée à la vente, réserves et autres locaux confondus).

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - Secteur UBa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Il est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'activités ou dont 30% au moins de la *surface de plancher* est à destination d'activités. Il s'applique au terrain d'assiette de la construction objet du permis de construire ou de la déclaration préalable.

### 2 - Secteur UBb

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ZONE UL**

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UL 2.

### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

1 - Les constructions et installations à conditions que :

- elles soient liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs
- elles soient écartées de la crête de berge du ruisseau de Goutal d'une distance au moins égale à 7 mètres

2 - Les aires de jeux, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'un équipement collectif (bassin de rétention...)

4 - Les constructions, installations et ouvrages techniques autres que ceux énoncés au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Ils ne pourront avoir une emprise inférieure à 3 mètres et devront être libres de tout obstacle.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

#### **1 - EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

##### **2.1 - Eaux usées**

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

## 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

### ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 48 au moins égale à 15 mètres.
- de l'axe des autres voies au moins égale à 6 mètres

### ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres

### ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

### ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site.

### ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

### ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE 1AU

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les habitations légères de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les terrains de camping
- 5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition que :

- ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ils soient implantés à une distance de la berge du ruisseau de Goutal au moins égale à 7 mètres

2 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 et celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, à condition que :

- elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant soit une superficie d'au moins 1 hectare, soit la totalité du secteur, soit le solde de la zone ;
- dans le secteur 1AUd, elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 5000 m<sup>2</sup>
- elles respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce n°4.3) du présent règlement
- elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3) lorsqu'elles existent
- elles soient implantées à une distance de la berge du ruisseau de Goutal au moins égale à 7 mètres

3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager ou à la réalisation d'un équipement collectif (bassins de rétention...)

4 - L'entreposage des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'il soit réalisé dans des bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

5 – Dans les programmes de plus de 10 logements ou de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation, 20% au moins du nombre des logements ou de la surface de plancher habitation sera consacrée à du logement social tel que défini par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Est interdit tout accès individuel direct sur les RD 18, 48 et 211 (dans sa partie dite route d'Alairac) et sur le chemin de la Fontvieille. Les sorties individuelles sur le RD 211 (dans sa partie dite route de Limoux) sont admises à conditions d'être jumelées et sous réserve du respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les opérations devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièce n° 4.3) du présent règlement et être compatibles avec celles mentionnées aux orientations d'aménagement (pièce n° 3).

### 2 - VOIES NOUVELLES :

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :

- 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.
- 7 mètres d'emprise dont 5,5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 15 logements
- 9,5 mètres d'emprise pour la voie AB repérée aux orientations d'aménagement et caractérisée au document graphique de détail (profil en travers).
- 7 mètres d'emprise. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée devra être au moins égale à 3,5 mètres et l'emprise au moins égale à 6,5 mètres.

Pour les voies autres que les voies en impasse desservant ou appelées à desservir au plus 6 logements, l'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Les trottoirs devront être revêtus.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile, puissent faire demi-tour.

### 3 – ITINERAIRES PIETONS/CYCLES

Les dispositions mentionnées aux documents graphiques de détail (pièce n° 4.3) du présent règlement devront être respectées. Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3).



## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT :

#### 2.1 - Eaux usées :

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

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

### 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Les dispositions ci-après s'appliquent au terrain d'assiette des opérations de construction.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 211 (en direction d'Alairac), de la RD 48 et de la RD18 au moins égale à 5 mètres
- à une distance de la limite d'emprise des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation..) au moins égale à 3 mètres ; pour les entrées de garage, cette distance est portée à 5 mètres
- à une distance de 5 mètres de la limite d'emprise pour les autres voies

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètre ; en bordures des routes départementales, cette distance minimale est portée à 3 mètres mesurés à compter de la voie (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées). Toutefois, hors de limites de l'agglomération (au sens du code de la route) repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers...) devront être implantées à une distance de la limite du domaine

routier départemental au moins égale à 5 mètres. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

#### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-après s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

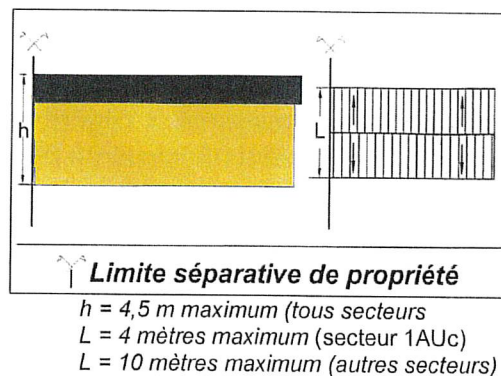
1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le secteur 1AUd, les constructions pourront être implantées sur une des limites séparatives. Pour un même terrain, la longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite séparative ne pourra excéder 15 mètres pour une même limite.

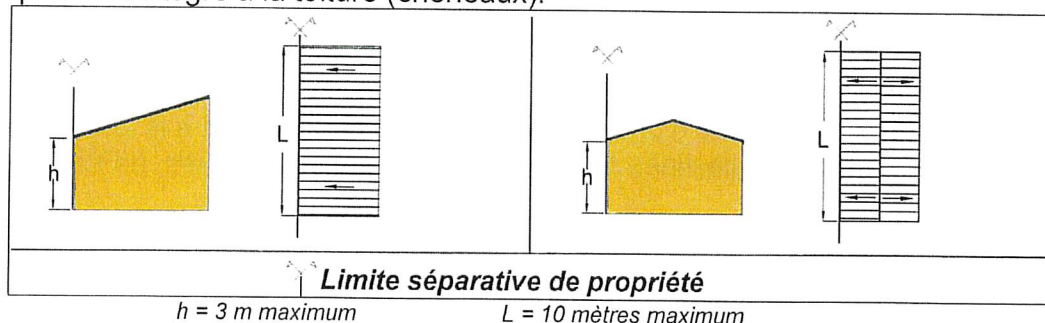
2 – Tous secteurs. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas :

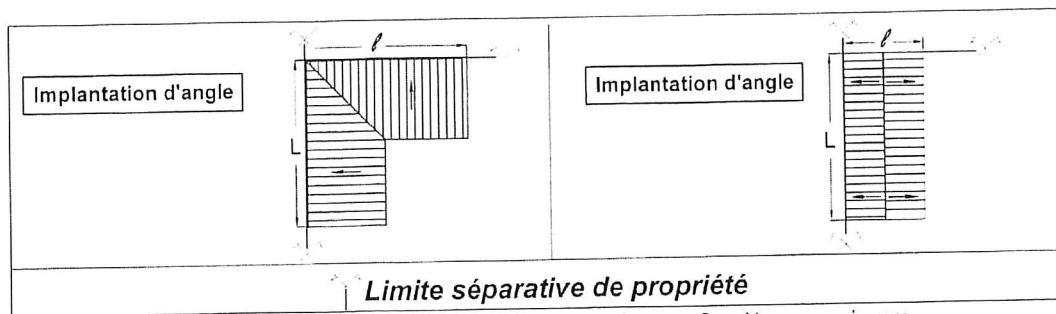
- dans le secteur 1AUc : 4 mètres pour une même limite
- dans les autres secteurs, 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative (Cf croquis ci-dessous).



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres (Cf croquis ci-dessous) et qu'un système de récupération d'eau de pluie soit prévu et intégré à la toiture (chêneaux).





**Limite séparative de propriété**  
 Secteur 1AUc :  $L$  ou  $l = 4$  m maximum ;  $L + l = 8$  mètres maximum  
 Autres secteurs :  $L$  ou  $l = 10$  m maximum ;  $L + l = 20$  m maximum

3 - Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m, devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

### ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

Dans le secteur 1AUa, elle ne pourra excéder 3,5 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipement collectif et de commerce en secteur 1Aud, pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

#### 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

#### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 - Toitures, couvertures :

La couverture des toitures présentant une pente apparente sera en tuile canal ou similaire. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle lorsque la toiture présente une pente apparente.

Sont admises les toitures en terrasse.

Sont admis les dispositifs d'économie et de production d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

## 2.2 - Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois pour toute opération d'aménagement d'ensemble des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

2.3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet de construction, dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous :

a) dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 emplacement

b) dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :

- pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 emplacements dont un ouvert obligatoirement sur la voie
- par tranche supplémentaire de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1,5 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de service : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.4 - Pour les commerces, une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface affectée à la vente, réserves et autres locaux confondus).

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs librement accessibles à l'ensemble de l'opération.



Les bassins aériens de rétention temporaire des eaux de pluies devront être paysagés. Ils pourront alors entrer dans le calcul des espaces collectifs de l'article 1AU 13 ci-dessus.

#### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé (Depuis la Loi ALUR).

## **ZONE 2AU**

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

#### 1 - ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une emprise inférieure à 3 mètres et devront être libres de tout obstacle.

Est interdit tout accès sur la RD 211.

Les opérations devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièce n° 4.3) du présent règlement et être compatibles avec celles mentionnées aux orientations d'aménagement (pièce n° 3).

#### 2 - VOIES NOUVELLES :

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :

- 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.
- 6 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements
- 8 mètres d'emprise dont au moins 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs revêtus pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être au moins de 3,5 mètres et l'emprise à au moins 6,5 mètres.

Pour les voies autres que les voies en impasse desservant ou appelées à desservir au plus 6 logements, l'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Les trottoirs devront être revêtus.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile, puissent faire demi-tour.

### 3 – ITINERAIRE PIETONS/CYCLES

Les dispositions mentionnées aux documents graphiques de détail (pièce n° 4.3) du présent règlement devront être respectées. Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

## ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT :

#### 2.1 - Eaux usées :

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

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES.

Les dispositions ci-après s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 211 au moins égale à 15 mètres
- à une distance de la limite d'emprise des voies internes des opérations de lotissement au moins égale à 3 mètres ; pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées)
- à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 6 mètres

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ; en bordures des routes départementales, cette distance minimale est portée à 3 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées).

Toutefois, hors de limites de l'agglomération (au sens du code de la route) repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), les excavations à ciel ouvert (piscines,

puits, bassins divers...) devront être implantées à une distance de la limite du domaine routier départemental au moins égale à 5 mètres. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

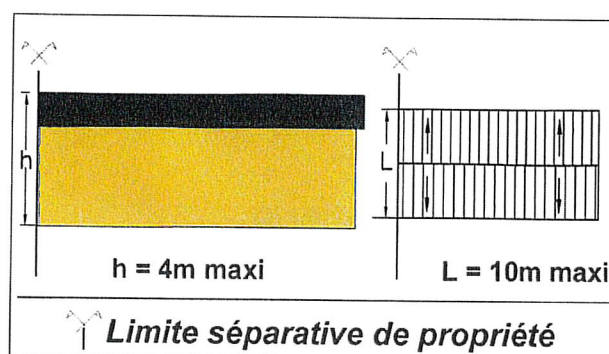
## ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions ci-après s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction.

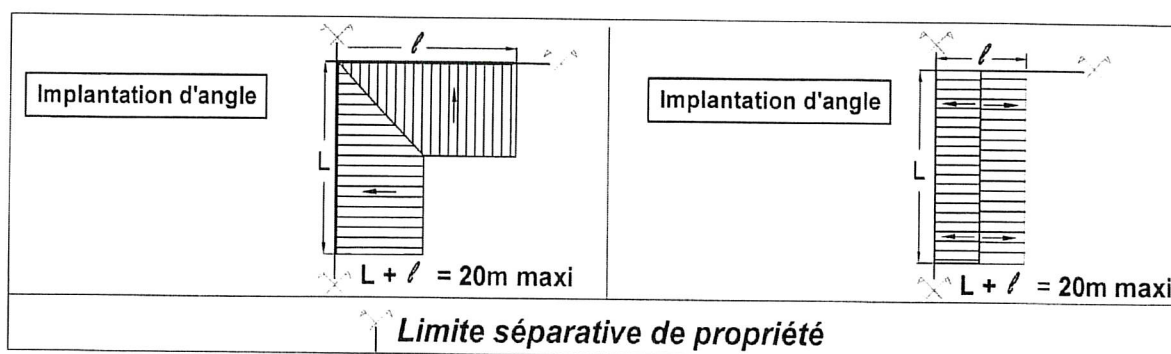
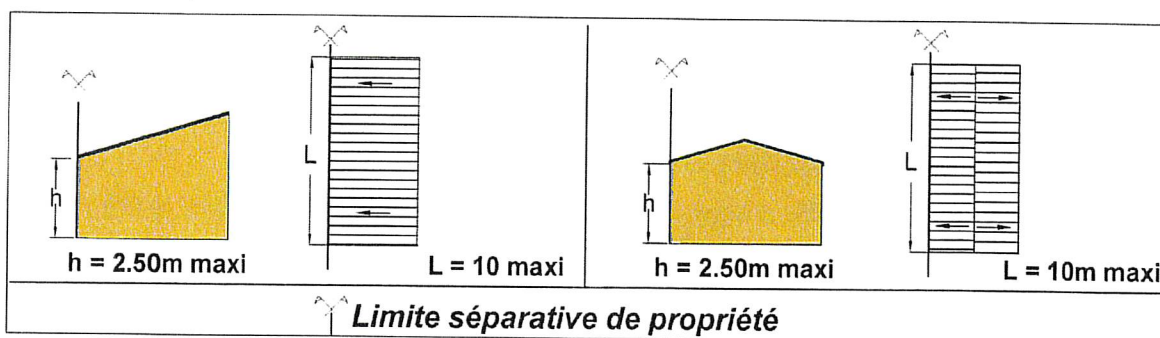
1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise pour les annexes et garages. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée de ces bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative (Cf croquis ci-dessous)



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou à l'égout du toit sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres. (Cf croquis ci-dessous)



3 - Les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

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

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6,5 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipement public pourra excéder celle prescrite au paragraphe 2 ci-dessus lorsque les normes et recommandations techniques conduisent à un dépassement.

#### ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

##### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

##### 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 – Toitures, couvertures :

- La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- Sont admis les dispositifs d'économie d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.
- Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

##### 2.2 - Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 m.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à usage d'habitation, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 - Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet de construction, dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

a) dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 emplacement

b) dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :

- pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 emplacements
- par tranche supplémentaire de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1,5 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux ou de service : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

2.4 - Pour les commerces, une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de *surface de plancher* (surface affectée à la vente, réserves et autres locaux confondus) ;

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention aérienne temporaire des eaux de pluies devront être paysagés et utilisables pour la promenade et le repos. Ils pourront alors entrer dans le calcul des espaces collectifs de l'article 2AU 13 ci-dessus.

## ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le C.O.S. est fixé à 0.

## ZONE A

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2

Dans la zone inondable délimitée au document graphique d'ensemble selon la légende, toutes les constructions.

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, elles soient justifiées par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Ils ne pourront avoir une emprise inférieure à 3 mètres et devront être libres de tout obstacle.

Hors des limites de l'agglomération (au sens du code de la route) repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), toute création d'accès nouveau sur les routes départementales est interdite.

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

#### 1 - EAU :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - ASSAINISSEMENT :

##### 2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs lorsque la construction nécessite cet équipement.

## 2.2 - Eaux pluviales :

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 100 m de l'axe de l'A 61
- 15 mètres de l'axe des RD
- 10 mètres de l'axe des autres voies

2 - Hors de limites de l'agglomération (au sens du code de la route) repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), les excavations à ciel ouvert (puits, bassins divers...) devront être implantées à une distance de la limite du domaine routier départemental au moins égale à 5 mètres. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder :

- soit la hauteur du bâtiment aménagé s'il elle excède 7 mètres
- soit 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments techniques et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

#### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## Z O N E   N

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

#### 1 - Secteur N

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - A condition que les équipements existent en quantité suffisante :

##### 2.1 - Secteur Na

Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des activités existantes à l'exclusion des habitations.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 2.2 - Secteur Nh1

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., avec changement de destination aux fins d'habitation ou sans changement de destination

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :

- il n'y ait pas création de logement nouveau
- l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante

Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.

Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante et à proximité de celle-ci

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles N 3 à N 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3 - Secteur Nh2 :

Les créations et extensions d'annexes, y compris les locaux techniques des piscines, à condition qu'elles n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après agrandissement.

Les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.



#### 4 - Secteur Nh3 :

Les créations et extensions d'annexes, y compris les locaux techniques des piscines, à condition qu'elles n'excèdent pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après agrandissement.

Les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces accès. Ils ne pourront avoir une emprise inférieure à 3 mètres et devront être libres de tout obstacle.

Hors des limites de l'agglomération (au sens du code de la route) repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), toute création d'accès nouveau sur les routes départementales est interdite.

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

##### 1 - EAU :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - ASSAINISSEMENT :

##### 2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Une autre filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée à condition qu'elle soit compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques hydrogéologiques et sa superficie.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

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

Non réglementé

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD 211.
- 10 mètres de l'axe de voies communales

2 - Hors de limites de l'agglomération (au sens du code de la route) repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers...) devront être implantées à une distance de la limite du domaine routier départemental au moins égale à 5 mètres. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite d'emprise des voies inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant s'il est inférieur à 3 mètres.

3 - Les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

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

Non réglementé

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 3 mètres ;
- soit 3 mètres pour une construction nouvelle.

#### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants d'architecture traditionnelle, avec ou sans changement d'affectation, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture. Les couvertures seront en tuile canal. Toutefois, il pourra être utilisé la même tuile que celle de la couverture de la construction existante. Les formes et dimensions des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

3 - Les clôtures seront constituées :

- soit de 1 à 3 fils sur poteaux bois doublés d'une haie arbustive d'essences locales
- soit d'un grillage sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,70 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



4.2/M1

DEPARTEMENT DE L'AUDE

# Commune de LAVALETTE

1<sup>re</sup> MODIFICATION

Approuvée le

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

DOCUMENT GRAPHIQUE D'ENSEMBLE

Echelle 1/5000

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

| LEGENDE |  |
|---------|--|
|         | Zone   |
|         | Secteur  |
|         | Emplacement réservé pour ouvrage public, voie publique<br>Installation d'intérêt général ou espace vert. |
|         | Numéro d'opération   |
|         | Espace boisé classé à conserver ou à créer (Art L130-1)  |
|         | Zone de bruit lié aux infrastructures de transports<br>Termes arrêtés préfectoral du 07-02-2000          |
|         | Eléments naturels remarquables du paysage (Art L123-1.7°)  |
|         | Elément architectural remarquable (Art L123.1-7°)  |
|         | Limite d'implantation obligatoire  |
|         | Zone inondable   |
|         | Routes départementales - Limite d'agglomération  |
|         | Constructions nouvelles localisation approchée   |

Echelle 1/2500

