

**DEPARTEMENT DE L'AUDE**  
**COMMUNE DE PUICHERIC**

**P.L.U.**

## **1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

1. Note de présentation

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n°8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Mél : [contact@paysages-urba.fr](mailto:contact@paysages-urba.fr)

**1**



<b>A.</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>I.</b>	<b>Cadre législatif .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Le Plan Local d’Urbanisme de Puichéric .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>L’objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de Puichéric.....</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Le contexte communal.....</b>	<b>5</b>
1.	L’accessibilité territoriale .....	5
2.	La dynamique démographique .....	6
3.	Le SCoT de Carcassonne Agglo .....	7
<b>II.</b>	<b>Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU.....</b>	<b>8</b>
<b>I.</b>	<b>Incidences de la modification simplifiée sur l’environnement .....</b>	<b>16</b>
1.	Rappel des objectifs .....	16
2.	Evolutions dans le PLU .....	16
3.	Paysage et patrimoine .....	16
4.	Richesses écologiques .....	16
5.	Gestion de la ressource en eau .....	16
6.	Climat et énergie .....	16
7.	Risques et nuisances.....	16

# A. Préambule

---

## I. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre les articles L153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».*

« Article L153-47 :

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

## **II. Le Plan Local d'Urbanisme de Puichéric**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puichéric est en vigueur depuis le 07 septembre 2015.

## **III. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de Puichéric**

Par délibération du 21.03.2024 et par arrêté du 25.03.2024, le conseil municipal a prescrit la première modification simplifiée de son PLU avec les objectifs suivants :

- Transfert de parcelles de la zone Uep vers Um,
- Modification des obligations d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture,
- Modification de la hauteur des bâtiments en zone AU,
- Ajout ponctuel les exigences de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère notamment pour les éléments techniques type bloc climatisation.

## B. Exposé des motifs

### I. Le contexte communal

#### 1. L'accessibilité territoriale

Puichéric est une commune du Nord du département de l'Aude, située à l'Ouest du pôle carcassonnais. Elle est à la croisée de plusieurs cours d'eau qui sillonnent le territoire communal (le Canal du midi, la Rigole de l'Étang et l'Aude) et qui lui donnent le surnom de « Venise du Minervois ».

Le territoire est positionné sur la RD610, axe porteur d'échelle régionale qui relie Carcassonne à Béziers et qui traverse le cœur de la commune d'Ouest en Est. Elle permet également de se connecter à l'A61 dite « autoroute des deux mers » reliant Toulouse (et plus loin Bordeaux) à Narbonne.

La proximité de ces axes de communication structurants confère à Puichéric une accessibilité relativement facilitée.

Selon l'INSEE, la commune est catégorisée comme étant hors attraction des villes, pour autant, on note qu'elle est encerclée de communes « de la couronne » ; cette position à l'articulation entre 2 typologies d'espaces peut laisser penser qu'à terme, si le pôle de Carcassonne et/ou Lézignan-Corbières poursuit sa croissance, la commune sera intégrée à cette catégorie.

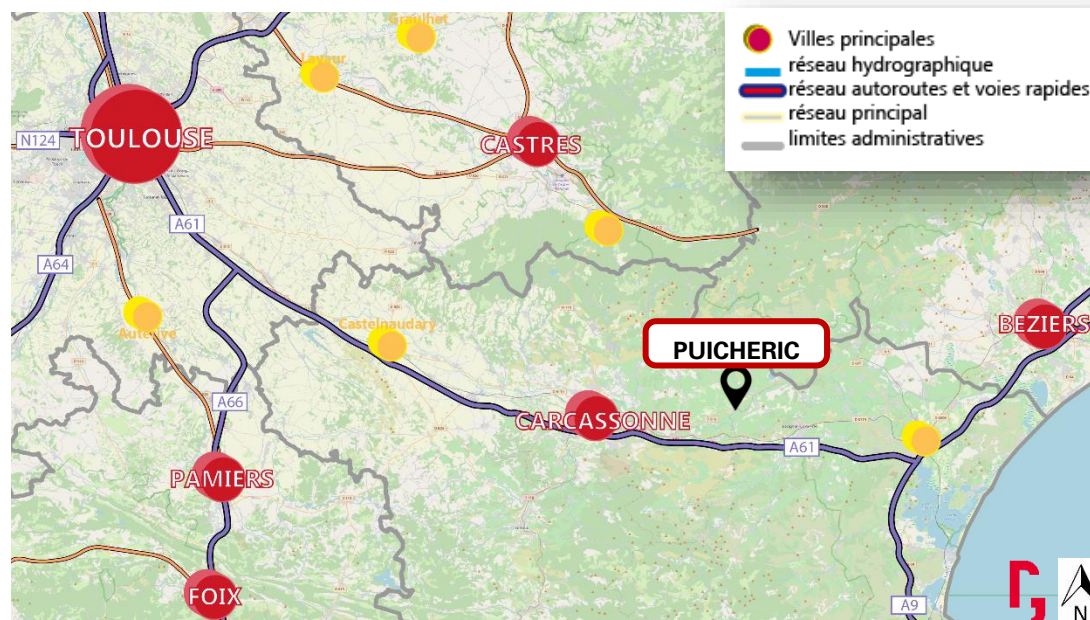


Figure 1 : Positionnement de Puichéric à l'échelle régionale, réalisation Paysages

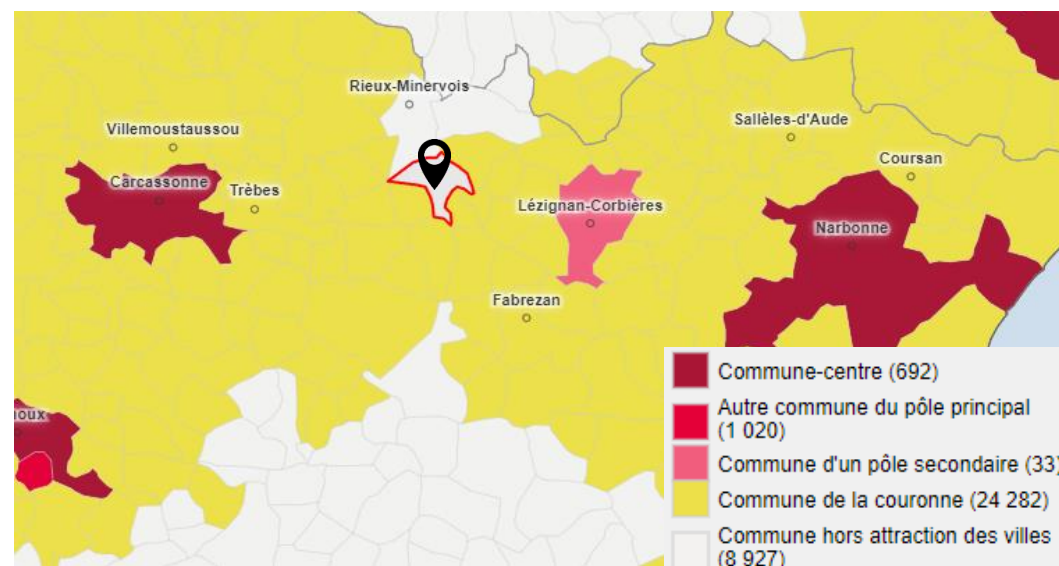


Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

## 2. La dynamique démographique

La dynamique locale se traduit par une évolution démographique globalement constante depuis la fin des années 1970.

Cette dynamique est portée exclusivement par l'accueil de populations issues d'autres espaces en traduction d'un solde migratoire positif, pour autant, ce dernier n'est pas toujours parvenu à compenser un solde naturel négatif. Entre 2009 et 2014, la commune a connu un pic d'accueil de nouveaux habitants, cette tendance se poursuit aujourd'hui mais de manière moins marquée.

Le parc de logements a globalement suivi la même tendance et ce de manière plus marquée que l'accueil de nouveaux habitants (*le parc a été multiplié par 1,5 contre 1,16 pour les habitants entre 1968 et 2020*). Cette hausse plus importante des résidences principales est en mettre en corrélation avec la diminution de la taille des ménages.

En effet, la taille des ménages est passée de 3.02 occupants par résidence principale en 1968 à 2.26 en 2020.

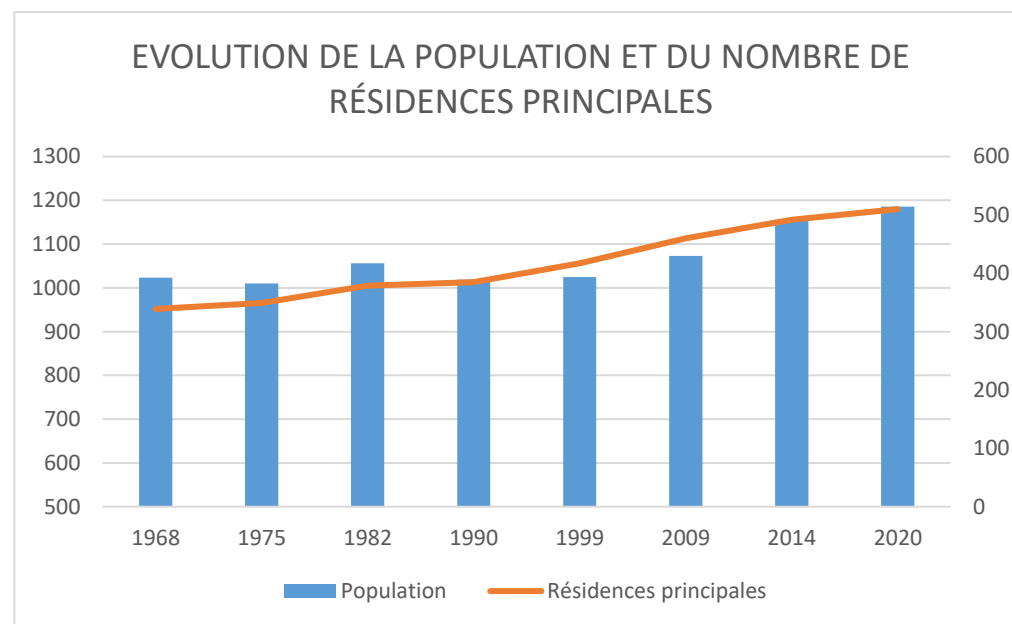


Figure 3 : Évolution démographique et évolution du nombre de résidences principales de Puichéric, source : Insee, réalisation Paysages

### 3. Le SCoT de Carcassonne Agglo

Le SCoT de Carcassonne Agglo est un document de planification élaboré à l'échelle de 83 communes et approuvé le 20 décembre 2023.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PAS. Le DOO s'appuie sur 3 grands principes :

- AXE 1 – FAIRE DES TRANSITIONS UNE OPPORTUNITÉ POUR DÉVELOPPER UN TERRITOIRE RÉSILIENT
- AXE 2 – DÉVELOPPER UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ, EN CONFORTANT LE RÔLE DES CENTRALITÉS
- AXE 3 – DÉVELOPPER UN TERRITOIRE ATTRACTIF, EN S'APPUYANT SUR UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Le territoire se structure autour d'une armature territoriale qui témoigne du poids de l'Histoire et de la variété des paysages en s'appuyant sur les microbassins fonctionnels autour desquels s'organise la vie quotidienne des habitants, notamment en termes d'accessibilité aux services et aux loisirs. En-dehors de ce cœur d'agglomération, le territoire s'organise en bassins de vie autour de pôles locaux. Le SCoT les nomme « Dialogue du SCoT », à ce titre, la commune de Puichéric est intégrée au « Dialogue du SCoT Minervois ».

Dans ce cadre, le PLU de Puichéric doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions et recommandations qu'il formule concernant la commune.

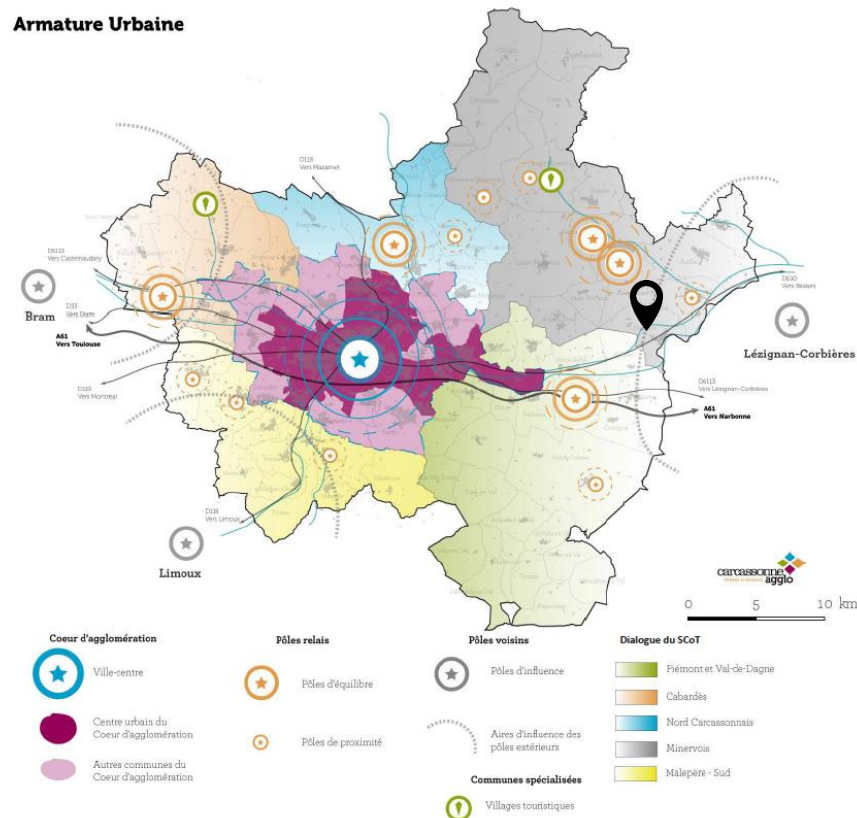


Figure 4 : Armature territoriale du SCoT, source : PAS SCoT Carcassonne Agglo



## **II. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU**

Dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU, la commune poursuit les objectifs suivants qu'il convient de détailler :

- Transfert de parcelles de la zone Uep vers Um,
- Modification des obligations d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture,
- Modification de la hauteur des bâtiments en zone AU,
- Ajuster ponctuellement les exigences de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère notamment pour les éléments techniques type bloc climatisation.

## a) Transfert de parcelles de la zone Uep vers Um

Lors de l'approbation de son PLU en 2015, la collectivité avait intégré la parcelle A1989 à la zone UEp « zone destinée à des équipements publics ». Sur cette parcelle faisant face au cimetière, et actuellement traitée en tant que jardin associé à une habitation, la commune prévoyait un projet de parking pour le centre bourg et ses équipements.

Dans le cadre d'une « étude de faisabilité et de programmation du projet de renouvellement urbain du centre ancien » en cours de réalisation, la collectivité mène une réflexion sur le devenir du centre-bourg à horizon de 15/20 ans et sa traduction en plan guide.

Un des objectifs porté est notamment la redéfinition de l'espace public afin de réorganiser le stationnement dans l'enveloppe du bourg historique et ainsi de gagner plusieurs places supplémentaires sur différents secteurs (parking de l'enclos, impasse Berlioz, parc Carmen Péany etc.).

Ainsi, les différentes poches de stationnement à l'étude permettraient de gagner près de 30 places de stationnement supplémentaires. De fait, le parking initialement envisagé aux abords du cimetière n'apparaît plus cohérent avec les réels besoins de la collectivité.

C'est pourquoi la collectivité souhaite rebasculer la parcelle initialement classée en zone UEp, en zone UM « zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités légères compatibles avec l'habitat » en cohérence avec la construction implantée sur la parcelle.

Le règlement graphique est modifié comme suit.

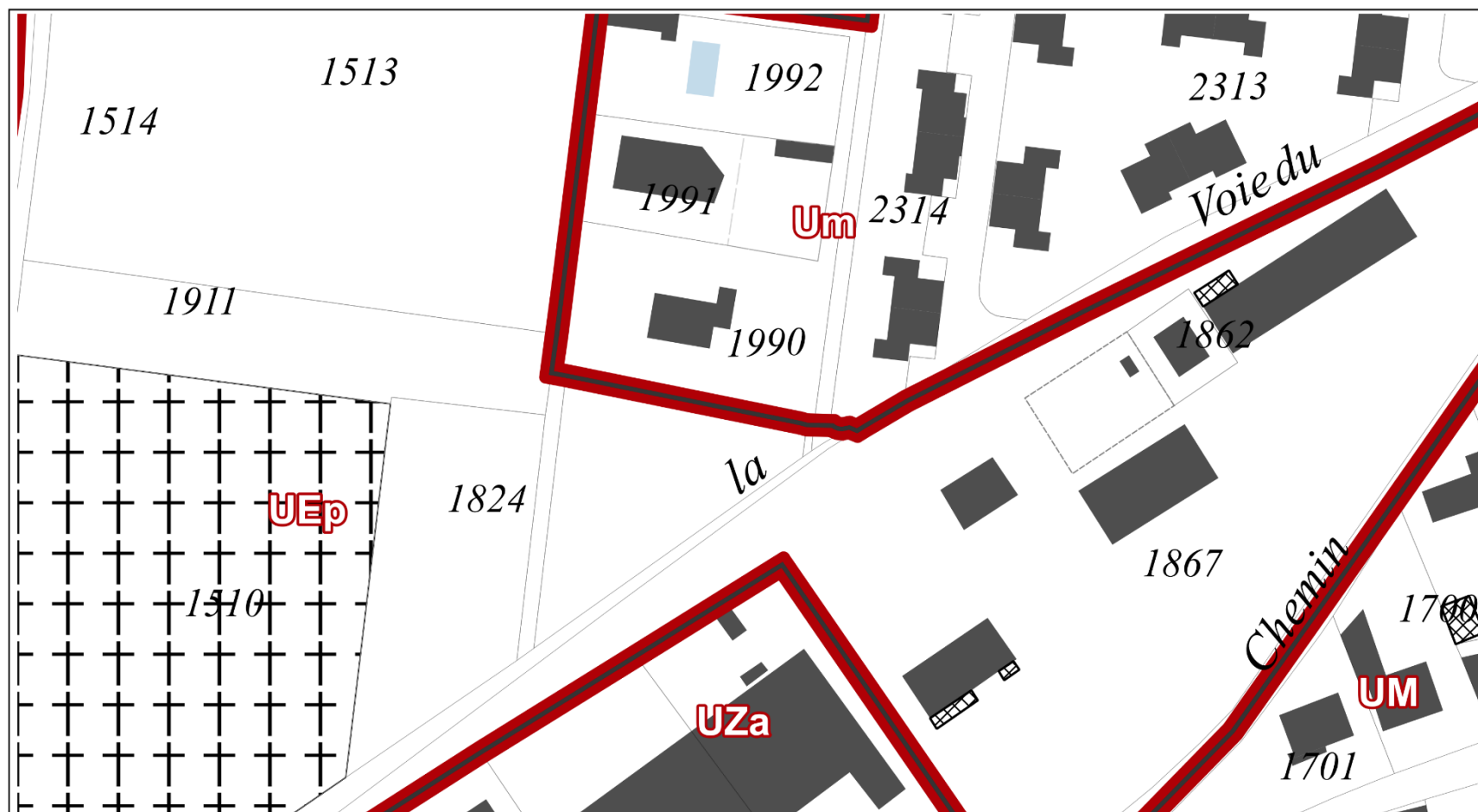


Poches de stationnement à réorganiser

Figure 5 : Localisation de la parcelle concernée par la modification et mise en lien de l'étude de faisabilité et de programmation, réalisation Paysages

## Modification du zonage

Document graphique avant 1ère modification simplifiée du PLU



Réalisé par :   
Le 25/03/2024

0 100 200 m  Cadastre : PCI vecteur format Edigeo millesime 01/2024

Figure 6 : Zonage avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Réalisé par : **PAYSAGES**  
Le 25/03/2024

0 100 200 m

Cadastre : PCI vecteur format  
Edigeo millesime 01/2024

Figure 7 : Zonage, projet de modification, réalisation Paysages

## **b) Modification des obligations d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture**

Suite au retour d'expérience du PLU approuvé en 2015 et pour faciliter l'autonomie énergétique des ménages et plus globalement des constructions par le biais des énergies renouvelables, la collectivité souhaite assouplir les règles édictées sur ce volet en les autorisant sans contrainte d'insertion. En effet, la règle édictée lors de l'élaboration du document en 2015, notamment sur les zones UM et AU s'avère finalement être inapplicable et bloquante pour les porteurs de projet.

Il est donc fait le choix de supprimer les références aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques. Ils seront alors autorisés de fait.

Le règlement écrit est modifié comme suit en zone en zones UB et UF :

### **Article Uba 11 - Aspect extérieur des constructions**

*Couvertures, toitures :*

~~*Les dispositifs de capteurs solaires destinés à la production d'eau chaude solaire sanitaire et les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques) sont interdits en toiture.*~~

*Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.*

*Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.*

*Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes.*

*Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.*

*Elles sont bâties au mortier de chaux. Les génoises préfabriquées sont exclues.*

*La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.*

*Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.*

*Les dispositions ci-dessus sur les toitures ne sont pas applicables aux bâtiments publics.*

Le règlement écrit est modifié comme suit en zones UM, UZa, AU, AUZa, A et N :

### **Article Um 11 - Aspect extérieur des constructions**

*Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.*

*L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.*

*Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.*

*Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.*

*Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.*

*Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.*

*Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public.*

~~*Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.*~~

~~*Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.*~~

*Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.*

*Les toitures terrasses sont autorisées, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.*

*L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).*

## c) Modification de la hauteur des bâtiments en zone AU

Pour faciliter l'opérationnalité d'un projet de gymnase en zone « à urbaniser », et plus largement l'adapter aux besoins des équipements publics qui impliquent des hauteurs supérieures à celles des logements, la collectivité souhaite distinguer la règle de la hauteur des constructions pour les équipements publics. Ainsi, en s'inscrivant dans la procédure de modification simplifiée et en respect du volume de 20% de majoration des droits à construire (article L151-28 du Code de l'Urbanisme), la collectivité souhaite augmenter la hauteur maximale pour les équipements publics.

Le règlement écrit est modifié comme suit.

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

*La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faitage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.*

*Pour les terrains pentus, la plus grande des hauteurs est à considérer.*

*La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.*

*Le dépassement de la hauteur est autorisé, jusqu'à douze mètres, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol des constructions :*

- *pour les logements sociaux qui respectent d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens*

*du 3o de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;*

- *et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la surface de plancher de cette partie des constructions. Pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieurs à ceux édictés à l'article 15 ou alimentées pour plus de 50% de la consommation à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.*

*La hauteur maximale des équipements publics est fixée à 12 mètres.*

## **d) Ajuster ponctuellement les exigences de qualité urbaine**

Suite au retour d'expérience et pour permettre une meilleure intégration paysagère des blocs de climatiseur souvent disgracieux, la collectivité souhaite ajouter aux règles existantes, des exigences en termes d'insertion de ces éléments.

Le règlement écrit est modifié comme suit à l'article 11 des zones UBa, UFb, UM, UZa, AU et N.

*3- Les éléments rajoutés :*

*Commerces, enseignes, vitrines :*

*Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.*

*Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.*

*Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.*

- ~~Capteurs solaires~~, blocs de climatisation, paraboles,... :

*Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet **ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité, ils seront encastrés en façade ou***

*masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction, sans porter de gêne à la circulation.*

~~Les capteurs solaires et~~ *les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.*



# I. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

## 1. Rappel des objectifs

La modification simplifiée a pour objectif de :

- Transférer des parcelles de la zone Uep vers Um,
- Modifier des obligations d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture,
- Modifier de la hauteur des bâtiments en zone AU,
- Ajuster ponctuellement les exigences de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère notamment pour les éléments techniques type bloc climatisation.

## 2. Evolutions dans le PLU

Ces objectifs induisent la modification ponctuelle du règlement écrit et du règlement graphique. Les autres pièces règlementaires restent inchangées.

## 3. Paysage et patrimoine

Le renforcement des règles d'insertion des blocs climatiseur vise à une meilleure insertion de ces éléments techniques dans le paysage et participera plus globalement de la préservation de la qualité patrimoniale communale.

## 4. Richesses écologiques

La modification du zonage et du règlement écrit n'a pas d'interaction directe sur la richesse écologique, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

## 5. Gestion de la ressource en eau

La modification du zonage et du règlement écrit n'a pas d'interaction directe sur la ressource en eau, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

## 6. Climat et énergie

La modification simplifiée vise à autoriser de fait, sans contrainte d'insertion inapplicable, les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques. On peut considérer que cette évolution aura une incidence positive sur l'énergie et concourt à l'adaptation du territoire au changement climatique.

## 7. Risques et nuisances

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification simplifiée n'aggraveront pas les risques, n'en provoqueront pas de nouveaux.