

**DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE D'ALZONNE**



P.L.U

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme d'ALZONNE**

DOSSIER APPROUVE

2 – Règlement écrit

Modification du
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	2
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uer	17
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	21
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0.....	33
CHAPITRE VDISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	35
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	41

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Le secteur Ua correspond à la zone urbaine ancienne du village, préservée par des dispositions spécifiques en matière d'implantation et d'architecture. Il est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le secteur Ub correspond aux zones urbaines récentes à vocation principale d'habitat, desservies par le réseau collectif d'assainissement et à densité variable.

Le secteur Uc correspond aux zones urbaines récentes à vocation principale d'habitat, non desservies par le réseau collectif d'assainissement et de ce fait à faible densité.

Le secteur Ud correspond aux zones urbaines récentes destinées aux équipements culturels, de sports et de loisirs, desservies ou non, selon les sites, par le réseau collectif d'assainissement.

Le secteur Ue1 correspond à deux sites urbains récents destinés à l'accueil d'activités économiques et desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Le secteur Ue2 correspond à un important établissement agro-industriel existant sur le site de St-Rome-nord (Bonanza).

Le secteur Ue3 correspondant au centre de transfert et à la déchetterie.

Le secteur UL1 est en partie occupé par un camping dont il convient de permettre l'extension, notamment pour un garage de caravanes et des commerces (restauration...), liés au camping

Le secteur UL2 est destiné à une plaine de jeux et un espace vert.

Le secteur UL3 est destiné à des activités sportives spécifiques (ball-trap) qui nécessitent un éloignement des habitations.

Sont repérés au document graphique, selon la légende

- la zone inondable du Fresquel, du Lampy et de la Vernassonne dans laquelle s'appliquent les dispositions du PPRn inondation du Fresquel approuvé par délibération du 30 novembre 2010.
- des éléments du paysage à préserver au titre du 7° de l'article L.123-1 du code l'urbanisme.
- des espaces à planter
- un secteur de carrières conformément au c) de l'article R.123-11

ARTICLE U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

• Dans les secteurs Ua, Ub, Uc

- les constructions à destination industrielle, d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'installation de caravanes,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, gravats ou dépôts de matériaux de construction,
- les soutènements par enrochements.

• Dans le secteur Ue1

- l'installation de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

• Dans les secteurs Ud, Ue2, Ue3, UL1, UL2 et UL3

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

- **Dans la zone inondable** repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus des interdictions énumérées ci-dessus, les dispositions du PPR inondation en vigueur.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

• Tous secteurs

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

• Dans les secteurs Ua, Ub, Uc

- Les constructions nouvelles à destination artisanale à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions nouvelles à destination agricole, à l'exception des bâtiments d'élevage, à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination dominante d'habitation de ces secteurs.
- les exhaussements de sol à condition qu'ils soient inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel ; cette disposition ne s'applique pas dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, lorsque le PPR inondation l'autorise.

• Dans le secteur Ud

- les aires de jeux ou de sports
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités sportives.

• **Dans le secteur Ue1**

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions et installations et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité.

- les exhaussements de sol à condition qu'ils soient inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

• **Dans le secteur Ue2**

- A condition qu'elles soient liées aux activités existantes

- + Les constructions à destination industrielle, agricole
- + Les constructions à destination de bureaux, d'entrepôts
- + Les constructions à destination de commerces
- + Les installations classées
- + Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, elles soient nécessaires au gardiennage des installations

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

• **Dans le secteur Ue3**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de collecte et de transfert des déchets, ainsi qu'à la valorisation des déchets

- Les affouillements et exhaussements du sol

- Les installations classées

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **Dans le secteur UL1**

- les terrains de camping

- les habitations légères de loisirs

- les garages de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

- les commerces à condition qu'ils soient liés à l'activité du camping

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'ils soient liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement du camping

- les exhaussements de sol à condition qu'ils soient inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils ne mettent pas en œuvre des soutènements par enrochement

• **Dans le secteur UL2**

- Les aires de jeux et de loisirs

- Les constructions liées et nécessaires aux aires de jeux et de loisirs à l'exclusion des habitations

• **Dans la zone inondable** repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus des conditions énumérées ci-dessus, les dispositions du PPR inondation en vigueur.

ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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. 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.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres ni une hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Est interdit tout nouvel accès individuel direct

- sur la déviation dite de Raissac (liaison RD 6113 – RD 34)
- sur la RD 6113 au-delà des panneaux marquant la limite d'agglomération repérés au document graphique d'ensemble selon la légende
- sur la route de Montolieu (RD 8)

2. Voirie

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

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

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

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,4 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

B - 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 tourner.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront excéder une longueur de 60 m, ouvrage de retournement compris. Toutefois, il pourra être exigé qu'elles soient prolongées au delà de 60 mètres de longueur, jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration du quartier.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

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

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, dans les secteurs Uc, Ud, Ue2, Ue3, UL1, UL3 en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs établis conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement et 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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux de pluies dans le réseau collecteur.

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

3 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par exception prévues à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

• Tous secteurs

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant, sauf travaux d'isolation destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

- Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts devront être implantées à une distance de l'alignement des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

- Routes départementales : les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc...) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

• Dans le secteur Ua

Pour tous les niveaux, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions venant en second rang par rapport à la voie.

• Dans les secteurs Ub, Uc, Ud, UL2 et UL 3

Les constructions seront implantées

- à une distance de l'axe de la RD 6113, de la RD 8 et de la RD 34 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement
- à une distance de l'axe des voies communales au moins égale à 10 mètres
- à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres. Les garages pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voie d'accès d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement d'un espace commun autre qu'une voie d'une distance au moins égale à 3 mètres.

• Dans le secteur Ue1

Les constructions devront être implantées

- à une distance de l'axe de la RD 6113 et de la voie de liaison entre la RD 6113 et la RD 34 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement.
- à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres.

• Dans les secteurs Ue2 et Ue3

Les constructions devront être implantées

- à une distance de l'axe de la RD 6113 au moins égale à 75 mètres.
- à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 10 mètres

Les ouvrages techniques de faible emprise, bassins de rétention des eaux de pluies, de traitement des eaux pourront être implantés à une distance de l'axe de la RD 6113 au moins égale à 25 mètres.

• Secteur UL1

Les constructions devront être implantées à une distance

- de l'axe de la RD 6113 au moins égale à 75 mètres.

- de l'axe de la RD 8 au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

• Tous secteurs

- Les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, sauf travaux d'isolation destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

• Dans le secteur Ua

- Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle pourra être implantée sur la limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres. Est interdite l'implantation en limite séparative de toitures terrasses accessibles

• Dans les secteurs Ub et Uc

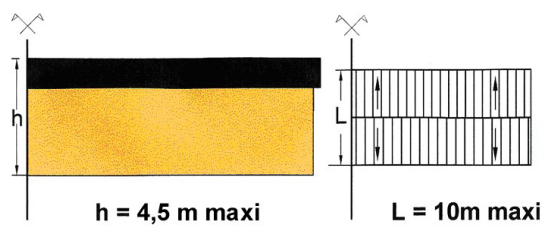
Par exception prévue par l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

- 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 m.

Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

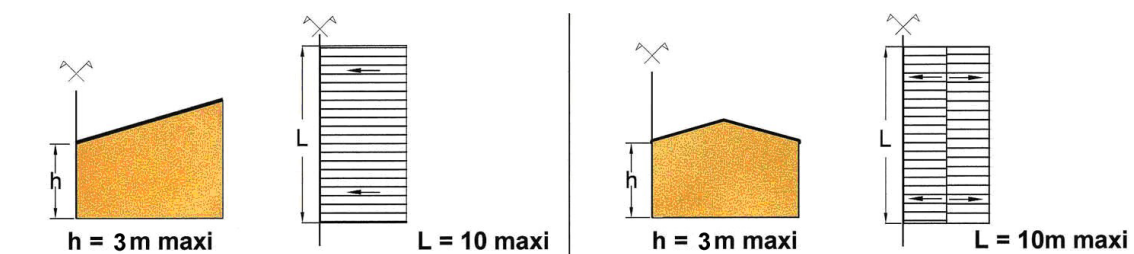
+ le mur sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage (ni 3,30 m au sommet de l'acrotère) sur la limite séparative



Limite séparative de propriété

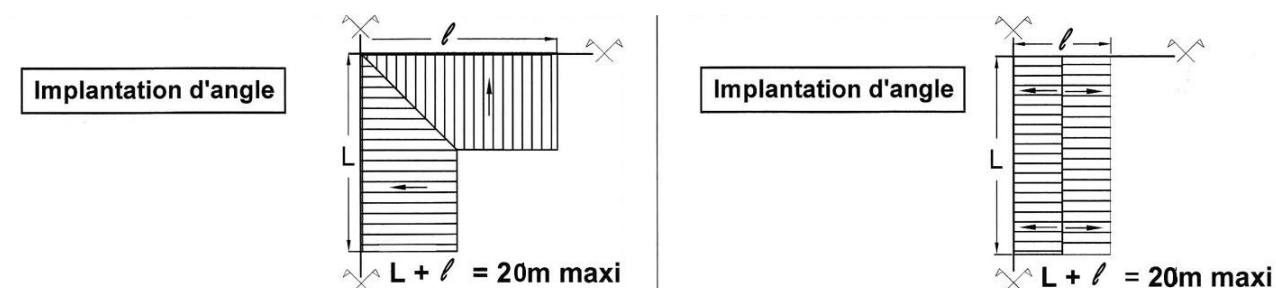
mur pignon sur limite séparative – Cas de toiture présentant une pente

+ la façade sous sablière (ou sous acrotère dans le cas de toiture terrasse) à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres pour une construction avec toiture présentant une pente apparente ni 3,3 mètres mesurés au point haut de l'acrotère sur la limite séparative pour les constructions à toiture terrasse.



Limite séparative de propriété

Toiture à pente apparente - Façade sous sablière sur limite séparative



Limite séparative de propriété

Façades sous sablières sur limites séparatives

Façades sous sablière et sous pignon sur limites séparatives

Est interdite l'implantation en limite séparative de toiture terrasse accessible, sauf si la construction ou partie de construction qu'elle recouvre est adossée¹ à une construction existante de hauteur au moins équivalente.

• Dans les autres secteurs

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

¹ Cf rapport de présentation chapitre 2, § 4.1

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

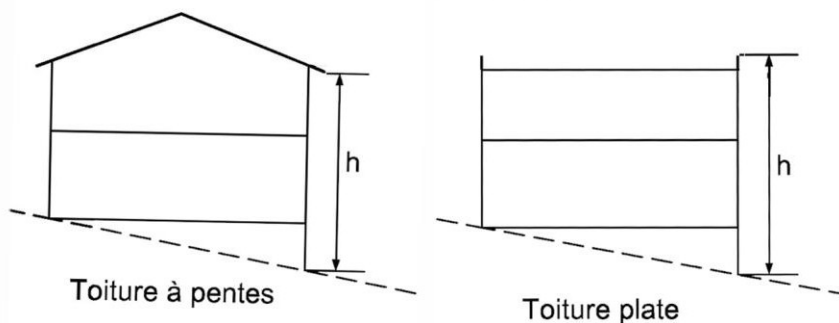
Non réglementé

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



• Tous secteurs

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques ou les activités à accueillir conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

• Dans le secteur Ua

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres.

Toutefois, elle pourra atteindre

- soit celle du bâtiment limitrophe si elle est supérieure à 9 mètres
- soit celle du bâtiment existant à remplacer si elle est supérieure à 9 mètres

• Dans les secteurs Ub, Uc, UL1 et UL2

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres.

• Dans le secteur Ud

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

• Dans le secteur Ue1

- Terrain ayant une façade sur la RD 6113 : la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- Autres terrains : la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

- **Dans les secteurs Ue2 et Ue3**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

- **Dans les secteurs UL2 et UL3**

La hauteur mesurée au point haut des constructions et installations à compter du niveau du sol avant les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet, ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Sont interdites les architectures typiques étrangères à la typologie locale.

1 - Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, UL1

- Toiture

. Pente

Les toits doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'architecture du bâtiment et respectent le premier alinéa ci-dessus.

. Matériau de couverture

Dans le secteur Ua, le matériau de couverture est la tuile canal posée à courant et à couvert. Les tuiles à couvert seront de couleur ocre ou de préférence de réemploi.

Dans les secteurs Ub, Uc et UL1, le matériau de couverture des toits présentant une pente apparente est la tuile canal de couleur ocre.

Ces dispositions ci-dessus concernant la pente et les matériaux 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 ainsi qu'aux toitures terrasses

. Débords en pignon

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

. Débords en murs gouttereaux

Dans les secteurs, Ua, Ub et Uc, les génoises, saillants en bois existants seront conservés ou restaurés en conformité de l'existant.

. Orientation des faîtières

Dans le secteur Ua, la faîtière du bâtiment principal sera sensiblement parallèle à la rue.

. Systèmes solaires en toiture

Nonobstant les dispositions ci-dessus, est admise en toiture l'installation

+ de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle, lorsqu'elle présente une pente apparente

+ ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

- Façades et ouvertures

. Murs

Aucun matériau prévu pour être recouvert, tels que parpaings de ciment, briques creuses ..., ne sera employé à nu.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les pierres apparentes seront jointoyées avec un mortier de couleurs locales.

Dans le secteur Ua, la teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments anciens environnants.

. Ouvertures

Les ouvertures doivent faire l'objet d'une composition équilibrée sur la façade, avec un alignement des ouvertures sur chaque niveau et sur chaque travée.

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, les menuiseries seront implantées en feuillure à environ 20 cm en retrait du nu de la façade.

Dans le secteur Ua dans le cadre d'une restauration, d'un aménagement ou d'un agrandissement d'une construction d'architecture traditionnelle existante :

- Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment (ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique) et s'insérer dans l'ordonnancement des baies anciennes.
- Les menuiseries en bois seront conservées ou remplacées. Les menuiseries nouvelles seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française.

. Eléments techniques en saillie.

Les climatiseurs en saillie du mur de façade sont interdits.

Toute sortie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

- Balcons et vérandas

Dans le secteur Ua, les excroissances sur les façades, telles que balcon ou véranda, sont interdites. Toutefois, sur les façades non visibles depuis l'espace public, les vérandas seront autorisées si le projet respecte la qualité architecturale d'ensemble et respecte les dispositions du premier alinéa du présent article U 11.

- Clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) et d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m et seront :

- soit des murs en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief, d'une hauteur d'1,5 mètre
- soit des murs enduits en conformité avec les enduits des façades d'une hauteur d'1,5 mètre
- soit des grillages tressés couleur métal, vert foncé ou brun avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.

2 - Dans le secteur Ue1

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux. Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Une construction à destination d'habitation sera obligatoirement intégrée au bâtiment principal d'activité, sauf interdiction par une réglementation spécifique à l'activité. Les architectures devront être homogènes.

- Façades.

Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

- Toitures.

Les toitures des constructions nouvelles devront présenter une pente apparente ; elles seront couvertes en tuiles ou en acier de teinte sombre. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.

Est admise l'implantation en toiture

+ de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle dans le cas de couvertures présentant une pente apparente

+ ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

- Eléments techniques en saillie.

Toute sortie en saillie d'ouvrage technique doit respecter la qualité d'aspect de la façade du bâtiment qui le supporte.

- Clôtures.

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte sur poteaux de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

La clôture sur limite séparative sera soit à l'identique de celle sur rue, soit constituée d'un grillage de couleur verte.

3 – Dans les autres secteurs

Non réglementé

4 – Tous secteurs

Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

1 – Dans le secteur Ua

Non réglementé

2 – Dans les secteurs Ub et Uc

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

2.1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation de plus de 3 lots et les groupes d'habitation valant division de plus de 3 lots en propriété ou en jouissance, il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2.2 – Par exception prévue à l'article R.123-10-1, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche, sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable pour construction :

a) pour les constructions à destination d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

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

2.3 - Pour les constructions à destination de commerces, bureaux : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

2.4 - Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

2.5 – Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

2.6 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

3 – Dans le secteur Ue1

3.1 - Dans les lotissements, il est exigé, en sus des emplacements ci-dessous, sur parties accessible à l'ensemble des utilisateurs, 2 emplacements par lot.

3.2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable pour construction :

- Pour les constructions à destination de commerces, bureaux : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher

3.3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

4 – Dans les secteurs Ud, Ue2, Ue3, UL1, UL 2 et UL 3: le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction ou de l'opération d'aménagement et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• Dans les secteurs Ub et Uc

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires collectives de stationnement de surface comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements et, pour celles réalisées hors des voies, seront entourées de haies basses (hauteur 1 à 1,20m). Les plantations seront localisées de manière à assurer la meilleure intégration du projet dans son environnement.

Le stationnement longitudinal en bord de voies comportera 1 arbre tige par au moins 3 emplacements.

Les haies en limites de l'espace public seront plantées d'essences locales.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures pleines, faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites. Les clôtures agricoles ou les clôtures en grillage tressé, sans mur bahut, sont seules autorisés.

- **Dans le secteur UL1**

Les plantations à réaliser mentionnées selon la légende au document graphique d'ensemble devront être respectées.

- **Dans les autres secteurs**

Non réglementé

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uer

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone Uer concerne les terrains d'une ancienne carrière et d'une ancienne décharge municipale. La zone est exclusivement dédiée à l'accueil de panneaux photovoltaïques au sol et de leurs équipements associés.

ARTICLE UER 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UER 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, à condition qu'ils soient implantés au sol ;
- Les constructions et équipements associés aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisation du sol admises.

ARTICLE UER 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4,5 mètres ni une hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres.

2. Voirie

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

B – Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

ARTICLE UER 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, est admise une desserte individuelle conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

- *Eaux usées*

Non règlementé

- *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, des dispositifs devront être prévus pour limiter au maximum le ruissellement des eaux pluviales.

3 - Electricité - Téléphone

Non règlementé

ARTICLE UER 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE UER 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les conditions et installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de livraisons, les onduleurs etc. pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Routes départementales : les excavations à ciel ouvert (puits, bassins divers, etc.) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

ARTICLE UER 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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.

Les constructions et installation de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de livraisons, les onduleurs etc. pourront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètres

des limites séparatives.

ARTICLE Uer 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

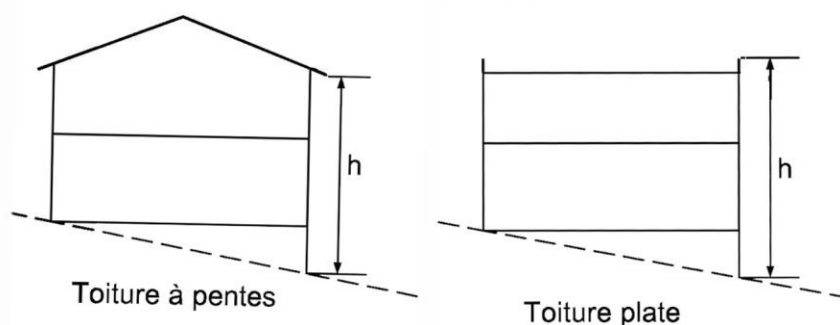
Non réglementé

ARTICLE Uer 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uer 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



La hauteur mesurée au point haut des constructions et installations à compter du niveau du sol avant les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet, ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE Uer 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés aux constructions et aux accès respectent le terrain naturel.

L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les installations et éléments techniques (postes onduleur, postes de livraison...).

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille large et de teinte vert foncé. Leur hauteur devra être de 2 mètres et leur largeur ne devra pas excéder 8 mètres.

Portails et clôtures devront être de la même hauteur et de la même couleur.

ARTICLE UER 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE UER 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en bordure de la RD8.

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et entretenus.

Les plantations à réaliser mentionnées selon la légende au document graphique d'ensemble devront être respectées.

ARTICLE UER 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE UER 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UER 16 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone AU est destinée à recevoir le développement aggloméré principal de l'agglomération.

Elle comprend :

- un **secteur AUb** destiné à recevoir principalement des constructions à destination d'habitation
- un **secteur AUe** destiné à l'accueil d'activités.

Ces secteurs sont dotés d'orientations d'aménagement et de documents graphiques de détail. Les opérations doivent être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas omettre de les prendre en compte ni empêcher leur réalisation. Elles doivent par contre respecter les dispositions du document graphique de détail.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Dans le secteur AUb

- les constructions à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt
- les constructions à destination agricole
- les installations classées soumises à autorisation
- l'installation de caravanes
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, gravats ou dépôt de matériaux de construction
- les exhaussements de sol supérieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel,
- les soutènements par enrochement.

• Dans le secteur AUe

- l'installation de caravanes
- les exhaussements de sol supérieurs à 2,4m de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

• Tous secteurs :

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

• Dans le secteur AUb

Après réalisation des équipements nécessaires aux constructions en périphérie du secteur et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement,²

- les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que, en sus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

• Dans le secteur AUe

Après réalisation des équipements nécessaires aux constructions en périphérie du secteur et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,

- les constructions et installations autres que celles interdites à l'article AU 1
- les constructions d'habitations à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des bâtiments d'activités ou qu'elles soient complémentaires d'une installation sportive.
- les exhaussements de sol à condition qu'ils soient inférieurs à 2,4m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ou de matériaux de construction à condition qu'ils soient masqués en totalité de la vue depuis la RD 6113 ou la déviation dite de Raissac (liaison RD 6113-RD 34) par un bâtiment ou des éléments bâtis.

ARTICLE AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

² Cf rapport de présentation, chapitre 2 § 5.2, articles AU 1 et AU 2

1. Accès.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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. 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres libre d'obstacles ni une hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres.

Est interdit tout nouvel accès individuel direct

- sur la déviation dite de Raissac (liaison RD 6113 – RD 34)
- sur la RD 6113

2. Voirie

• Tous secteurs

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

Les opérations devront être compatibles avec les liaisons automobiles, cyclables et piétonnes mentionnées aux orientations d'aménagement et respecter les dispositions des documents graphiques de détail.

• Dans le secteur AUb

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

- 5,4 mètres d'emprise dont 4 mètres de chaussées pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.

- 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements.

- 8 mètres d'emprise dont 3 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,4 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront excéder une longueur de 60 m, ouvrage de retournement compris. Toutefois, il pourra être admis ou exigé que les voies en impasse soient prolongées au-delà de 60 mètres de longueur,

- lorsque les orientations d'aménagement prévoient une liaison continue plus longue

- jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Les chemins piétons devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

• Dans le secteur AUe

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à 7,5 mètres d'emprise dont 6 mètres de chaussée.

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 tourner ou faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Eau

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

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les parcelles privées doivent garantir l'infiltration, la rétention l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les surfaces imperméabilisées des espaces collectifs seront strictement réservées aux espaces de circulation ; un revêtement poreux est obligatoire sur les trottoirs, accotements et aires de stationnement.

Le réseau collecteur sera constitué de caniveaux en béton ou pavages ou de fossés enherbés. Pour chaque opération, l'écêtement du pluvial sera assuré par des cunettes enherbées subhorizontales et, si ce n'est pas réalisable techniquement, par des bassins.

3 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable. Elles s'appliquent également aux voies privées.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

• Dans le secteur AUb

Les constructions devront être implantées

- à une distance de l'axe de la RD 6113 (ou de la chaussée de l'ouvrage de giration la plus proche) et de la RD 34 au moins égale à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement

- à une distance de l'axe des voies communales au moins égale à 10 mètres

- à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres. Les garages pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la voie d'accès d'une distance au moins égale à 5 mètres.

- à l'alignement ou à une distance de l'alignement d'un espace commun autre qu'une voie au moins égale à 3 mètres.

• Dans le secteur AUe

Les constructions devront être implantées :

- à une distance de l'axe de la RD 6113 au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la bande plantée repérée au document graphique de détail et aux orientations d'aménagements

- à une distance des voies internes à la zone au moins égale à 3 mètres.

• Tous secteurs

- Piscines et autres excavations à ciel ouvert

- + A l'exclusion des routes départementales, les piscines hors sol, les piscines

enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à un mètre quatre-vingts devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et autres espaces communes au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

+ Routes départementales : Les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc...) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation, le recul étant mesuré horizontalement depuis la limite d'emprise publique jusqu'au point le plus profond de l'ouvrage.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par exception prévue par l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

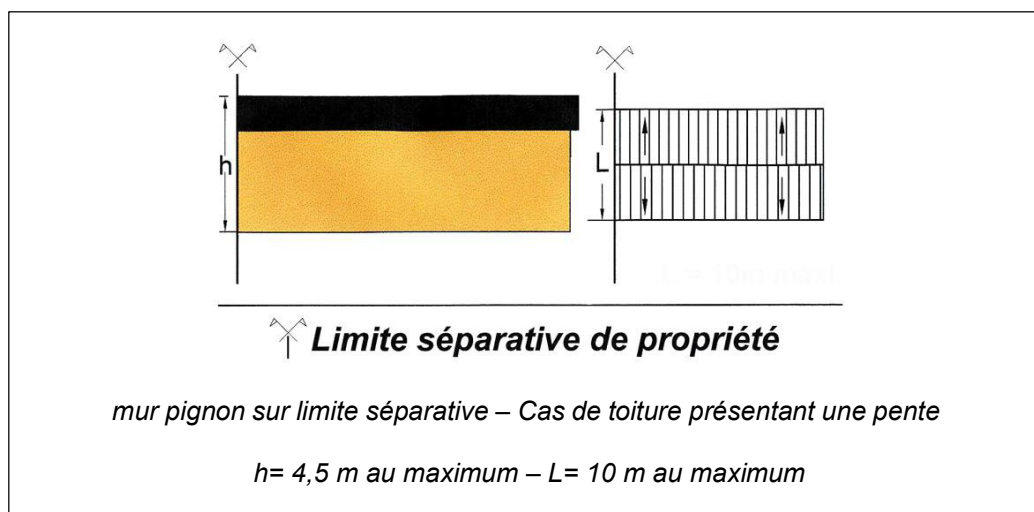
Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

• DANS LE SECTEUR AUb

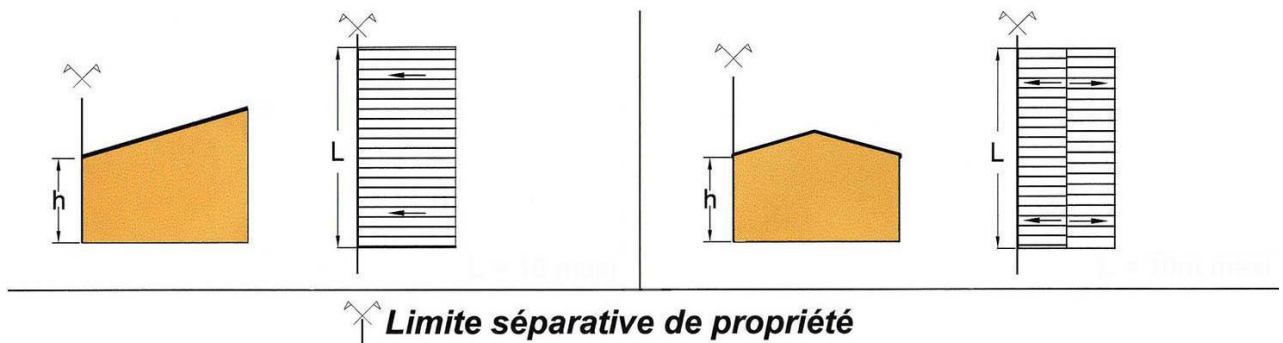
Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage (ni 3,30 m au sommet de l'acrotère) sur la limite séparative,

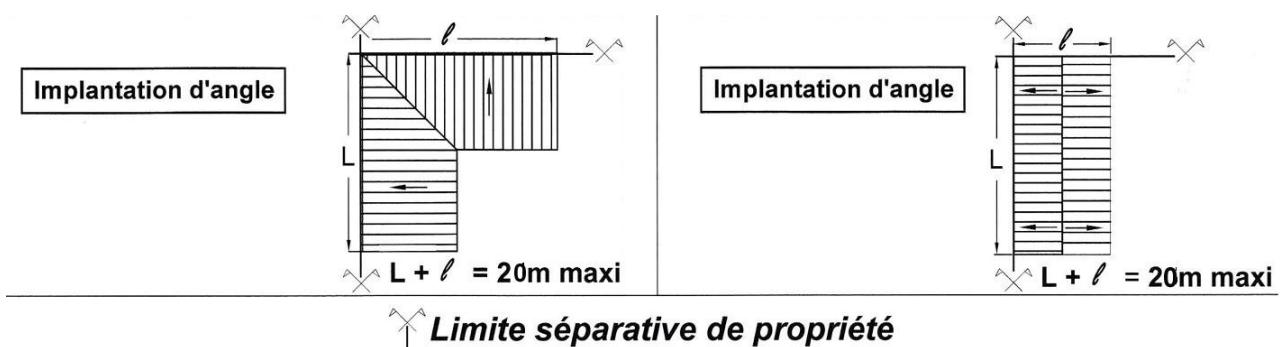


- la façade sous sablière (ou sous acrotère dans le cas de toiture terrasse) à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative n'exécède pas 3 mètres pour une construction avec toiture présentant une pente apparente ni 3,3 mètres mesurés au point haut de l'acrotère sur la limite séparative pour les constructions à toiture terrasse.



Façade sous sablière sur limite séparative - Cas de toiture présentant une pente

$$h = 3 \text{ m} - L = 10 \text{ m}$$



Façades sous sablières sur limites séparatives

Façades sous sablière et sous pignon sur limites séparatives

Est interdite l'implantation en limite séparative de toitures terrasses accessibles

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à un mètre quatre-vingts, pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

• **Dans le secteur AUe**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

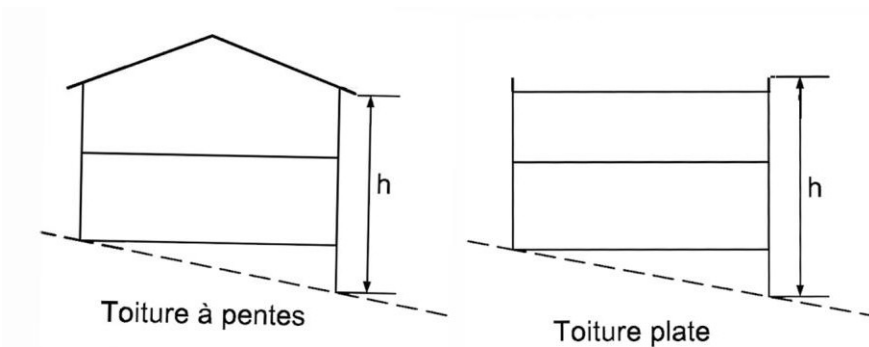
ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• Secteur AUb

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

• Secteur AUe

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments fonctionnels nécessités par l'activité ou par les normes qui l'encadrent (cheminées, antennes...).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres mesurée après travaux d'exhaussements et affouillements.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Sont interdites les architectures typiques étrangères à la typologie locale, sauf celles destinées aux loisirs sportifs.

• Dans le secteur AUb

- Toitures

+ Pente

Les toits doivent avoir une pente comprise entre 25 et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination principale de commerce ou d'artisanat, à condition que la toiture soit en harmonie avec la composition architecturale du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec l'architecture du bâtiment.

+ Matériau de couverture

Le matériau de couverture des toits présentant une pente apparente est la tuile courbe de couleur ocre

+ Systèmes solaires en toiture

Est admise en toiture l'installation

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle
- * ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

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

- Façades

Aucun matériau prévu pour être recouvert, tels que parpaings de ciment, briques creuses ..., ne sera employé à nu.

Pour les constructions à destination d'habitation, les ouvertures doivent faire l'objet d'une composition équilibrée sur la façade.

Les climatiseurs en saillie du mur de façade sont interdits.

Systèmes solaires : l'implantation en façade de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques est admise à condition qu'elle demeure en harmonie avec la composition de la façade

- Clôtures

Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m et seront :

- + soit des murs en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief , d'une hauteur d'1,5 mètre
- + soit des murs enduits en conformité avec les enduits des façades d'une hauteur d'1,5 mètre ;

+ soit des grillages tressés couleur métal, vert foncé ou brun avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.

• Dans le secteur AUe

Terrains ayant une façade sur la RD 6113 (ou sur bande plantée longitudinale – piste cyclable comprise- repérée au document graphique de détail) et sur la déviation dite de Raissac : Les circulations, aires de stationnement, de dépôts, de stockage et d'exposition seront obligatoirement implantées au-delà d'une bande d'au moins 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise du terrain en façade sur la RD.

Les aires de dépôts et de stockage seront fermées à la vue depuis la RD par des éléments bâtis homogènes avec l'architecture du bâtiment

Les constructions à usage d'habitations liés au gardiennage des bâtiments d'activité économique devront être intégrés au bâtiment principal d'activités. Leur architecture devra être homogène avec celle du bâtiment d'activités.

Clôtures : elles seront constituées de grilles à panneaux rigides de couleur verte, sur support de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre, noyées dans une haie basse ou arbustive d'essences locales. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2.5 mètres.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

1 – Dans le secteur AUb

1.1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation de plus de 3 lots et les groupes d'habitation valant division de plus de 3 lots, en propriété ou en jouissance, il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

1.2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable pour construction :

a) Constructions à destination d'habitation

- pour les constructions à destination d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
- b) Pour les constructions à destination de commerces, bureaux : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- c) Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- d) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre
- e) Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

2 – Dans le secteur AUe

2.1 - Dans les lotissements, il est exigé, en sus des emplacements ci-dessous, sur parties accessible à l'ensemble des utilisateurs, 2 emplacements par lot.

2.2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette objet du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable :

- a) Pour les constructions à destination de commerces, bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- b) Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher
- c) Pour les constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher
- d) Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

3 – Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations devront respecter les dispositions du document graphique de détail et être compatibles avec celles des orientations d'aménagement.

• Dans le secteur AUb

Les aires collectives de stationnement de surface comporteront un arbre-tige pour 4 emplacements et, pour celles réalisées hors des voies, seront entourées de haies basses (hauteur 1 à 1,20m) pour limiter l'impact visuel des voitures ; Les plantations seront localisées de manière à assurer la meilleure intégration du projet dans son environnement.

Le stationnement longitudinal en bord des voies comportera 1 arbre tige par au moins 3 emplacements.

Les espaces collectifs (aires de jeux, de détente...) mentionnés au document graphique de détail devront être respectés en superficie minimale et localisation ; ils devront rester compatibles avec les orientations d'aménagement

Les haies implantées en limite d'espaces publics ou privés communs seront plantées d'essences locales.

• Dans le secteur AUe

- La bande en bordure de la RD 6113, mentionnée aux orientations d'aménagement et au document graphique de détail aura une largeur minimale de 4 mètres ; elle comprendra une piste cyclable en cohérence avec les dispositions de l'OAP le cas échéant et une bande plantée.

- 15 % au moins de la surface des parcelles privatives sera de "pleine terre"³.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

³ Cf lexique

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone AU0 n'est pas desservie en quantité suffisante par certains réseaux nécessaires aux constructions. Son ouverture à l'urbanisation, pour tout ou partie, pourra intervenir à l'occasion d'une procédure de révision ou de modification du P.L.U.

Le secteur AU0b, à Fongayraud, est destiné de manière dominante à l'habitation.
Le secteur AU0e concerne les sites à destination d'activités de St-Rome-nord (Bonanza) et du Cayrol.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLES AU0 3 À AU0 4

Non réglementé

ARTICLE AU0 5

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 6113 au moins égale à 75 mètres sauf pour
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux réseaux publics ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- de l'axe de la RD 8 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU0 8 A AU0 13

Non réglementé

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Les zones agricoles correspondent à des secteurs exploités ou exploitables pour l'agriculture et dotés d'un réel intérêt en ce sens, ainsi que de sites de taille et de capacité limitées occupés par des constructions étrangères à l'activité agricole. Elles comportent également un secteur de carrières à Borde Neuve

Elles comprennent :

- un **secteur A** réservé à l'exploitation agricole
- un **secteur Ae** correspondant aux locaux de l'ancienne coopérative
- un **secteur Ah** constatant l'existence de constructions étrangères à l'exploitation agricole et auxquelles sont accordées des possibilités d'évolution ainsi que de constructions annexes limitées, sur leur terrain d'assiette
- un **secteur Aha** dans lequel sont admis à la fois les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et par aménagement des bâtiments existants, les habitations y compris celles non nécessaires à l'exploitation agricole.
- un **secteur Ap** attaché à la "zone sensible" mentionnée à la "charte du Canal du Midi"

Sont repérés au document graphique d'ensemble selon la légende :

- des espaces boisés classés dans lesquels, en vertu de l'article L130-1 du code l'urbanisme, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.
- des éléments remarquables du paysage (ripisylves) repérés au titre de l'article L.123-1, 7°(dans sa version antérieure à la loi du 12 juillet 2010 applicable au présent P.L.U.) et soumis aux dispositions du h) de l'article R.421-23.
- la zone inondable du bassin du Fresquel dans laquelle s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin du Fresquel approuvé le 30 novembre 2010
- des secteurs dans lesquels sont admises l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation (article R.123-11, c du code l'urbanisme).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation autres que celles admises à l'article A 2
- à l'exclusion du secteur Ae, les constructions à destination artisanale, de bureaux
- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination industrielle, d'entrepôt,
- les campings et parcs résidentiels de loisirs,
- l'installation de caravane et les H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.
- les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement

- dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation, dont les défrichements, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation du bassin du Fresquel approuvé le 30 novembre 2010

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

• Tous secteurs

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

• Dans le secteur A

A condition que les réseaux nécessaires aux constructions admises existent en quantité suffisante

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les locaux nécessaires à la transformation et la vente des produits de l'exploitation
- les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus de la condition ci-dessus, existe un lien de nécessité fonctionnelle de proximité avec l'exploitation agricole
- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

• Sans le secteur Ae

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

• Dans le secteur Ah

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

- L'agrandissement des constructions, autres que les annexes, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'excède pas de plus de 30 m² la surface de plancher existante à ladite date.

- l'agrandissement des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol après agrandissements n'excède pas 40 m² .

- A condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

+ les annexes nouvelles à l'habitation à condition que, en sus, leur emprise au sol cumulée avec celle des annexes existantes, n'excède pas 40 mètres

+ Les piscines

• **Dans le secteur Aha**

En sus des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ah ci-dessus,

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- les locaux nécessaires à la transformation et la vente des produits de l'exploitation

• **Dans le secteur Ap**

A condition qu'ils soient localisés à proximité immédiate de bâtiments agricoles existants :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les locaux nécessaires à la transformation et la vente des produits de l'exploitation
- Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'exploitation agricole.
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles demeurent compatibles avec l'activité agricole.

• **Dans le secteur de carrières** repéré au document graphique d'ensemble selon la légende,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations nécessaires à leur exploitation.

• **Dans la zone inondable** repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation du bassin du Fresquel approuvé le 30 novembre 2010.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres ni une hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres.

Sont interdits les accès individuels nouveaux sur la RD 6113 et la RD 8.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, est admise une desserte par un réseau privé conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance

- de l'axe de la RD 6113 au moins égale à 75 mètres. Cette distance est portée à 25 mètres pour les constructions à destination agricole. Elle ne s'applique pas
 - + aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - + aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - + aux réseaux d'intérêt public

- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres

- de l'alignement des autres voies au moins égale à 4 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus sont admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc...) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental ou communal. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant, sauf travaux d'isolation destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

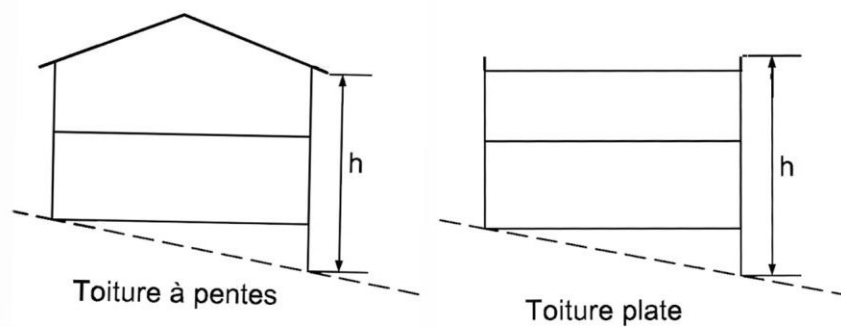
Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou au point haut du bâtiment (ouvrages de superstructure exclus), à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres. Elle est fixée à 8 mètres pour les constructions à destination d'habitation.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

• Bâtiments d'architecture traditionnelle.

Les restaurations et aménagements devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, tous les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

La teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments anciens.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment (ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique) et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes.

La couverture sera obligatoirement en tuiles canal ou similaire, posées à courant et à couvert ou couvrantes sur support.

Les menuiseries en bois seront conservées ou remplacées. Les menuiseries nouvelles seront

à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française. Elles seront peintes en gris, blanc, vert ou marron; les contrevents seront à lames verticales, rabattables en façade. Pourront être admis les volets intérieurs, les contrevents rabattables en tableaux.

Dans le cas d'agrandissement, le faîtage sera de même direction que le faîtage existant.

• **Toutes constructions**

- Dans le secteur Ap, les toitures seront constituées de deux pentes égales avec faîtage implanté dans l'axe.

- Tous secteurs

Est admise en toiture l'installation

+ de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

+ ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures autres que les clôtures à usage agricole seront comprises entre 1,20 et 1,80 m de hauteur et seront :

- soit des murs en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief en continuité avec les murs existants ;
- soit des grillages tressés couleur métal, vert foncé ou brun.

Les haies en limites de l'espace public seront plantées d'essences locales.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation des plantations existantes, celles-ci devront être remplacées par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles et forestières présentant un intérêt en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels.

Le **secteur N** correspond à la partie nord de la commune fortement marquée par ses milieux naturels, ses bois et ses landes.

Le **secteur Nh** correspond à des constructions existantes dans les zones naturelles, sans lien avec l'exploitation agricole et pour lesquelles des possibilités limitées d'évolution sont admises.

Le **secteur Nha** correspond à des sièges d'exploitation en zones naturelles, qui ont capacité à recevoir des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à aménager des bâtiments agricoles désaffectés, d'architecture traditionnelle, à destination d'habitation y compris sans lien avec l'exploitation agricole.

Le **secteur Nhb** correspond à un site d'accueil (Joucla) de quelques habitations légères de loisirs et pour lesquelles des polygones d'implantations sont définis en raison du caractère des lieux dans un souci de maîtrise de l'impact paysager et de l'usage des lieux.

Le **secteur Nj** correspond à des sites utilisés en jardins potagers.

Au document graphique d'ensemble sont repérés selon la légende :

- un secteur de carrières à "Dominique"
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme
- des éléments remarquables du paysage (plantations de rives des cours d'eau, arbre isolé, plan d'eau..) soumis aux dispositions du h) de l'article R.421-23 et du présent règlement.
- la zone inondable du Fresquel, du Lampy et de la Vernasonne dans laquelle s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin du Fresquel approuvé le 30 novembre 2010

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.
- - Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation, dont les défrichements, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition que les réseaux nécessaires aux constructions existent en quantité suffisante :

- **Tous secteurs** (hors zone inondable)

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• **Dans le secteur Nh**

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

- L'agrandissement des constructions, autres que les annexes, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'excède pas de plus de 30 m² la surface de plancher existante à ladite date.

- l'agrandissement des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol après agrandissements n'excède pas 40 m²

- A condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

+ les annexes nouvelles à l'habitation à condition que, en sus, leur emprise au sol cumulée avec celle des annexes existantes, n'excède pas 40 mètres

+ Les piscines

• **Dans le secteur Nha**

En sus des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Nh ci-dessus

- les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

- les locaux nécessaires à la transformation et la vente des produits de l'exploitation.

• **Dans le secteur Nhb**

Les habitations légères de loisirs à condition que ⁴:

- il n'y ait qu'un seul niveau de plancher

- la surface de plancher d'une construction n'excède pas 45 m²

- les constructions et leurs terrasses soient localisées dans les polygones d'implantation repérés au document graphique d'ensemble, à l'exception des escaliers et passerelles dans le cas où le plancher de la construction est édifié à plus de 2 mètres mesurés au point bas du terrain naturel au pied de la projection verticale de la construction.⁵

- il n'y ait pas plus d'une construction par polygone

- l'emprise au sol, telle que définie à l'article N 9, de chaque construction ne soit pas supérieure à 70 m²

- elles présentent une architecture compatible avec le caractère des lieux.

• **Dans le secteur Nj**

Les abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 5 m².

⁴ Cf rapport de présentation chapitre 2 § 5.5

⁵ Cf article N 10 ci-après

- **Secteurs de carrières** repérés au document graphique d'ensemble selon la légende
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

• **Dans la zone inondable** repérée au document graphique selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation du bassin du Fresquel approuvé le 30 novembre 2010.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres libres d'obstacle ni une hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres.

- **Secteur Nhb**, en sus

La largeur de chaussée (bande roulante) ne pourra excéder 4 mètres ; elle ne sera pas revêtue.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

- **Tous secteurs autres que le secteur Nhb**

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, est admise une desserte individuelle conforme à la réglementation en vigueur.

- **Secteur Nhb**

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- *Eaux usées*

Les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de 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.

- *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration, la rétention et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de la limite d'emprise des autres voies publiques au moins égale à 6 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc...) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

• Secteur Nhb

Les constructions ou parties de construction, travaux ou ouvrages dont la hauteur excède 0,60 mètre à compter du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation repérés au document graphique d'ensemble selon la légende. Cette disposition ne concerne pas les escaliers et passerelles lorsque le plancher de la construction est édifié à plus de 2 mètres au dessus du sol mesurés à partir du point bas du terrain naturel au pied de la projection verticale de la construction

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ⁶

• Secteur Nhb

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, inclus tous les débords, surplombs ainsi que les terrasses. Elle ne concerne pas les escaliers et passerelles

⁶ Cf rapport de présentation chapitre 2, § 5.5

lorsque le plancher de la construction est édifié à plus de 2 mètres au dessus du sol mesurés à partir du point bas du terrain naturel au pied de la projection verticale de la construction⁷.

L'emprise au sol maximale de chaque construction ne pourra excéder celle du polygone de son implantation, à savoir 70 m².

- **Secteur Nj**

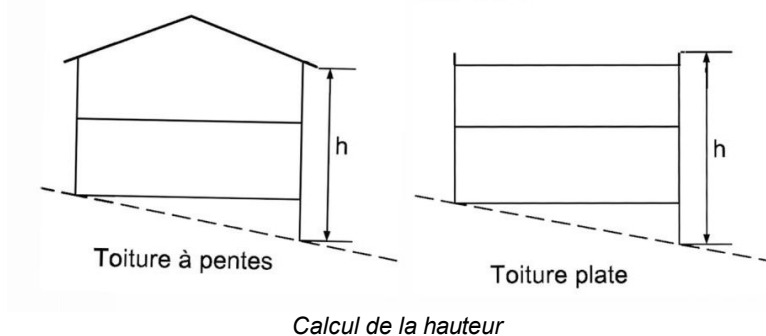
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords inclus.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5 m².

- **Autres secteurs** : Non réglementé

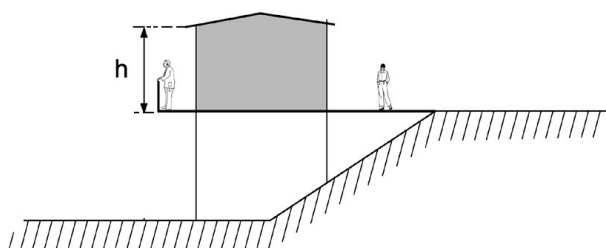
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est calculée au pied du mur de façade au point bas du terrain.



- **Secteur Nhb**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres mesurés comme mentionné au premier alinéa ou à compter du plancher de la construction lorsque ce plancher est édifié à plus de 2 mètres au dessus du sol mesurés à partir du point bas du terrain naturel au pied de la projection verticale de la construction.⁸



Calcul de la hauteur – construction avec plancher surélevé

⁷ Cf article N 10 ci-après

⁸ Cf rapport de présentation chapitre 2 § 5.5, article N 10

• **Autres secteurs**

La hauteur des constructions ne pourra excéder

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 7 mètres

- soit 7 mètres.

- 3 mètres pour les annexes nouvelles

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux bâtiments techniques agricoles (hangar....).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 –Tous secteurs sauf les secteurs Nhb et Nj

1.1 – Aménagement ou agrandissement d'une construction d'architecture traditionnelle

Les restaurations, aménagements et agrandissements devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

La teinte des enduits sera identique à celle des bâtiments anciens.

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment (ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique) et s'insérer dans l'ordonnement des baies anciennes.

Dans le cas d'agrandissement, le faîtage sera de même direction que le faîtage existant.

La couverture sera obligatoirement en tuiles canal ou similaire, de teinte similaire à la tuile locale et posées à courant et à couvert ou couvrantes sur support.

Est admise en toiture l'installation

✳ de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle

- ils n'excèdent pas 40% de la superficie du versant de leur implantation. Cette limitation ne s'applique pas aux toits des annexes,

✳ ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Les menuiseries extérieures seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie, et ouvrant à la française. Elles seront peintes en gris, blanc, vert ou marron; les contrevents seront à lames verticales, rabattables en façade.

1.2 – Constructions d'architecture contemporaine

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes devront être compatibles avec l'architecture du bâtiment existant.

Est admise en toiture l'installation

- * de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle
- * ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa ci-dessus.

2 – Secteur Nhb

Les constructions doivent par leur implantation, leur volumétrie et les matériaux être compatibles⁹ avec le paysage de leur site d'implantation. Les architectures doivent être homogènes.

Les toitures devront avoir deux pentes.

Les murs doivent utiliser des matériaux renouvelables permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (bois.)

3 – Secteur Nj

Les abris de jardin devront être réalisés en matériaux non précaires.

4 – Les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures auront une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m et seront :

- soit des murs en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief en continuité des murs existants;
- soit des grillages tressés couleur métal, vert foncé ou brun.

Les haies en limites de l'espace public seront plantées d'essences locales.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation des plantations existantes, celles-ci devront être remplacées par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

⁹ Cf rapport de présentation chapitre 2 § 5.5, article N 11

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR de mars 2014