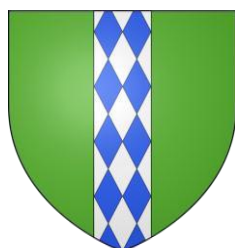


COMMUNE de BIZANET



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 02 / 11 / 2004

REGLEMENT

- Modification n°1 du PLU approuvée le 12/07/2006
- Modification n°2 du PLU approuvée le 25/03/2008
- Modification n°3 du PLU approuvée le 03/03/2011
- Modification n°4 du PLU approuvée le 06/11/2013
- Révision Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 06/11/2013
- **Modification simplifiée approuvée le 26 juin 2024**

SOMMAIRE

| | |
|--|-------------|
| TITRE I DISPOSITIONS GENERALES | P3 |
| | |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | P 10 |
| Chapitre I Zone Ua | p 11 |
| Chapitre II Zone Ub | p 17 |
| Chapitre III Zone Uc | p 24 |
| Chapitre IV Zone Um | p 30 |
| | |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | P 36 |
| Chapitre I Zone AU | p 37 |
| | |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES | P 44 |
| Chapitre I Zone A | p 45 |
| Chapitre II Zone N | p 52 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bizanet au titre de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, qui énonce que le plan local d'urbanisme (PLU) couvre *"l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur"*.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Conformément aux dispositions de l'Article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme, portant sur la réglementation des permis de construire. *"Les dispositions du présent chapitre [règlement national d'urbanisme] ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé [...] à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21"*.
- 2 - Les articles L 110, L 111-9, L 111-10, L 121-10, L 130-1, L 146-6, L421-4, R 146-1, du code de l'urbanisme et portant sur les principes du droit de l'urbanisme.
- 3 - L'article L. 123-1 : Le PLU doit *"être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat"*.
- 4 - Les servitudes d'utilité publique représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- 5 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant (s'il y a lieu) :
 - Les ZAC,
 - Le droit de préemption,
 - Les ZAD existantes,
 - Les DUP,
 - Les PAE.
- 6 - La Loi d'Orientation sur la Ville du 19 juillet 1991.
- 7 - Les dispositions du décret du 11 février 1976 du Code de la Voirie Routière concernant la publicité le long de l'autoroute.
- 8 - Les dispositions de la Loi du 2 septembre 1941 validée par l'ordonnance n°59 997 du 13 septembre 1945, de l'Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86 192 du 5 février 1986 portant sur la conservation du patrimoine archéologique.
- 9 - Les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive. Les sites archéologiques identifiés par la DRAC sont reportés en annexe du PLU. Ils concernent uniquement les zones A et N de la commune.
- 10- **L'article L.111.1.4 de la loi n°95.101 du 02 février 1995** (relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ») concerne l'autoroute des deux mers, l'A61, à la traversée du territoire communal :
« En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction 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 bâtiments d'exploitation agricoles ;
 - aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire est divisé en quatre catégories de zones délimitées sur les documents graphiques, conformément à l'article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme : *"le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9"*.

1 - Les zones urbaines, équipées et immédiatement constructibles :

L'article R. 123-5 du code de l'urbanisme stipule que *"peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"*.

Les zones urbaines, dites zones « U », auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- **Zone Ua**, zone urbaine dense et en ordre continu, correspondant au noyau villageois le plus ancien, à vocation d'habitat, d'activités, de services ou de commerce ;
- **Zone Ub**, zone urbaine dense et en ordre continu, correspondant à l'extension immédiate du centre ancien le long des deux principaux axes, à vocation d'habitat, de services et équipements nécessaires à la commune ; Elle comprend un sous-secteur **Ub1**, soumis aux règles de protection de la source du Naissant et un sous-secteur **Ubi**, zone urbanisée située dans la zone « hydrogéomorphologique potentiellement inondable », soumise à la réglementation Ri4 du PPRi ;
- **Zone Uc**, zone urbaine moins dense, en ordre continu ou discontinu, correspondant aux extensions récentes, à dominante d'habitat, pouvant accueillir divers services, commerces et équipements ; Elle comprend un sous-secteur **Uc1**, soumis aux règles de protection de la source du Naissant ;
- **Zone Um**, zone d'habitat individuel peu dense, correspondant aux extensions récentes sur un sous-sol contenant des marnes à gypse, facilement soluble au contact de l'eau, et soumise aux risques naturels de mouvement de terrain, à différents degrés : **Um1, Um2**.

2 - Les zones à urbaniser, insuffisamment ou non équipées :

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation (art R. 123-6), comprenant différents secteurs :

- **le secteur AUa**, comprend des zones à urbaniser de densité moyenne (COS 0,30). Les réseaux existent à proximité immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend trois sous-secteurs :
 - **AUa1** : zones résidentielles à urbaniser sous forme d'opérations individuelles ou groupées : le quartier de la Vertu, le quartier de la Barthe de St-Pierre.
 - **AUa2** : zone mixte à urbaniser sous forme d'opérations groupées : le secteur situé entre le ruisseau du Bérau et la cave coopérative ainsi que l'arrière de la Barthe St Pierre. Les parties annexées de l'indice i sont situées dans la zone « hydrogéomorphologique potentiellement inondable » et seront soumises à la réglementation Ri4 du PPRi.
 - **AUa3** : zone résidentielle située à proximité du ruisseau du Bérau, où les constructions seront édifiées sur un vide sanitaire de 0,60 m minimum.
- **le secteur AUb**, comprend des zones à urbaniser de faible densité (COS 0,15) à très faible densité (COS de 0,05), plus éloignées du village ou situées sur le relief. Trois sous-secteurs sont identifiés :
 - **AUb1**, zones résidentielles de faible densité concernées par la source du Naissant : sommet de la Serre de Magret, entrée Est et quartier de la Croix de Fer. Les réseaux existent à proximité immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **AUb2**, zone résidentielle de faible densité de « la vertu sud », urbanisable après l'aménagement du lotissement de la vertu nord.
- **AUb3** : zone de très faible densité pour l'habitat (COS de 0,05), qui pourra être ouverte à l'urbanisation après raccordement au réseau d'assainissement collectif et qui peut accueillir à court terme des bâtiments agricoles.
- Le secteur AUc, correspond au secteur de la Closeraie, zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

3- Les zones à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :

▪ **Les zones agricoles, dites zones « A »**. Conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : "*peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A*".

La zone A comprend les secteurs :

- **A** : zone agricole exploitée ;
- **Aa** : périmètre de protection autour de la station d'épuration ;
- **Ab, Ac et Ad** : écarts, domaines agricoles et châteaux situés en zone agricole ;
- **A1** : zone agricole exploitée concernée par les périmètres de protection rapprochée de la source du Naissant et du forage de Montredon ;
- **A2** : zone agricole exploitée, concernée par le projet d'aménagement de l'abbaye de Gaussan
- **L'indice i** concerne les zones inondables.

▪ **Les zones naturelles, dites zones « N »**. Conformément à l'article R. 123-8 "*Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels*".

Les zones naturelles ont été étendues pour intégrer les espaces boisés de la commune dépendant du régime forestier.

Elle comprend divers sous-secteurs :

- **N1** zone naturelle concernée par le périmètre rapproché de la source du Naissant et du forage de Montredon ;
- **Nc** : zone réservée au camping ;
- **NL** : zone réservée à des équipements de loisirs.
- **Nm** : zone naturelle soumise à un risque d'instabilité moyen des terrains ;
- **Ns** : périmètre de protection immédiat de la source du Naissant ;
- **L'indice i** concerne les zones inondables.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend **des emplacements réservés** et **des espaces boisés classés** qui font l'objet d'une signalisation sur les documents graphiques du PLU.

Article 4 - Adaptations mineures

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, "*Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*".

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

Article 5 - Rappels réglementaires

Outre le régime du permis de construire (articles L et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont

éventuellement applicables :

- L'édification de clôtures (articles L.441-1 et suivants, et R.441-1 et suivants).
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, délimités dans les documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisations préalables, en application des articles L.311 et L.312 du code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 23 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravanning (articles R444-1 à 4 du CU).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4 du CU).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les piscines non couvertes.

Article 6 - Dispositions diverses

Dans toutes les zones, peut être autorisé, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, fluviales ou liées au transport aérien.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Article 7 - Risques naturels

Risques d'incendies de forêt : la commune est pour partie concernée par le Plan d'Aménagement des Forêts contre l'incendie. A ce titre, les règlements prévus par le Code Forestier pour le débroussaillage sont à appliquer : article L 322-3, et les arrêtés préfectoraux pris en application des articles L 322-1-1 et R 322-6-1 et 2 du Code Forestier, et l'arrêté préfectoral 98 1549 du 18.06.1998.

Risques d'effondrement : La présence d'une ancienne carrière souterraine de gypse (ancienne plâtrière) dans le village génère des risques d'affaissement dus aux anciens travaux souterrains. Sur les secteurs soumis à ces risques, il est rappelé que toute autorisation d'occuper le sol ne peut être accordée que si elle respecte les dispositions contenues dans le Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) de mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2003 et annexé au dossier de PLU.

Risques d'inondation : Compte tenu des risques d'inondation, il est rappelé que toute autorisation d'occuper le sol ne peut être accordée que si elle respecte les dispositions contenues dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin versant de l'Orbieu approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2004, pour chaque zone concernée par le risque d'inondation (se reporter au règlement du PPRi annexé au présent dossier modificatif de PLU). En outre, l'ouverture à l'urbanisation pour la zone AUa2i est conditionnée à la réalisation préalable de travaux de recalibrage sur le ruisseau du Bérau – appelé également ruisseau de la Gourgo.

Article 8 – Lutte contre l'incendie

1) Accessibilité des moyens de secours

Caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie engin) :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ; Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

2) Desserte par les réseaux : défense contre l'incendie

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

3) Prévention des feux de forêt et de cultures

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-000G) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

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

Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles :
(Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme)

Article *Caractère de la zone*

SECTION I | NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II | CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)
- Article 5 Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur maximale des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ua

CHAPITRE I :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Caractère de la zone :

La zone Ua est la zone urbaine dense constituant le noyau central et le plus ancien du village.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE Ua-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les activités à usage industriel, agricole ou artisanal, générant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

Non réglementé.

**SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Ua-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres, ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

2. Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeur minimale des plateformes : 6 m. Largeur minimale des chaussées : 5 m.

Toutefois, lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois logements, la largeur de plateforme peut être ramenée à 5 m et la largeur de chaussée à 3 m.

ARTICLE Ua-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ua - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et des espaces publics ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE Ua - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, un retrait peut être autorisé :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Le retrait doit alors être au minimum de 3 mètres.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Ua - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ua – 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ua - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle mesurée en tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ne peut excéder 8,5 m.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée d'une construction pourra être égale à l'une des hauteurs des bâtiments mitoyens existants.

ARTICLE Ua – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recouvert, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'enduit sera de type taloché fin. Les finitions d'aspect plastifié, brut de projection ou écrasé sont interdites.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires et thermiques) ainsi que toute autre technique innovante permettant l'économie d'énergie, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient intégrés dans la toiture.

2 –Dispositions particulières

2.1- restauration ou modification de constructions existantes

A- Toitures- couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35%.

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves seront de teinte ocre nuancée ou « vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.

Les corniches anciennes et les génoises seront restaurées et conservées.

Les toitures terrasses et les terrasses encaissées sont autorisées dans la limite de 1/3 de la Surface de Plancher totale du bâtiment.

B- Façades, murs et parements

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

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (retombées de génoises, chaînes d'angles, encadrement de baies, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) devront être conservés et restaurés.

Les imitations de matériaux sont interdites.

C -Ouvertures

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales, y compris pour leur subdivision (croisées), moulurations, sculptures et encadrement, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi- tableau (au moins 10 cm de retrait).

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement aux baies anciennes. Les nouveaux percements reprendront les mêmes dimensions que ceux existants traditionnellement, qui sont en règle générale plus haut que larges.

Les encadrements et appuis de baies seront maintenues ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies.

D- Menuiseries

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

Leur remplacement devra se faire à l'identique ou en bois.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques et les coffrets extérieurs sont interdits.

2.2 Constructions nouvelles

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

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

2.3 Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront de type maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons de type pierre ou mortier, arrondis, ou par des carreaux de type terre cuite non vernissées, de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord, ou encore en maçonnerie de type pierre formant un mur bahut, couronné d'un chaperon de type pierre et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses. La hauteur des clôtures sera d'au moins deux mètres.

2.4 Les climatiseurs et les antennes paraboliques

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront dissimulés de la vue depuis la voie publique.

3- autres dispositions

Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement crée ou par multiple de 60m² de surface plancher si la superficie de surface de plancher est supérieure à 150m².

2- Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les limites entre l'espace privé et public, le long des clôtures, seront plantées de végétaux décoratifs, tels que rosiers grimpants ou roses trémières.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Caractère de la zone :

La zone Ub est une zone urbaine dense correspondant aux premières extensions, au 19^e siècle, le long des deux axes principaux, depuis le noyau central ancien. Cet espace a vocation d'habitat et d'activités liées à la vie de la commune. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et sont principalement des immeubles collectifs ou de l'habitat groupé. Les rez-de-chaussée sont traditionnellement des entrepôts agricoles aux portails arrondis.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- **Ub1**, concerné par la source du Naissant, sur lequel les forages à plus de 3 m de profondeur sont interdits, ainsi que les dépôts, excavation ou assainissement individuel susceptible d'affecter la qualité des eaux souterraines, afin de préserver la ressource en eau pour le futur ;
- **Ubi**, concerné par la zone inondable du ruisseau du Béreau, et soumis à la réglementation Ri2 du PPRI de l'Orbieu annexé au dossier de PLU.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE Ub-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les activités à usage industriel, agricole ou artisanal générant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et sont à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- Les lotissements à usage d'activités.
- Dans le secteur **Ub1**, sont interdits de surcroît tout forage, puits ou excavation de plus de 3 m de profondeur, ainsi que les dépôts, excavations, systèmes d'assainissement individuel, susceptibles d'affecter la qualité des eaux souterraines, afin de préserver la ressource en eau du Naissant pour le futur.
- Dans le secteur **Ubi**, toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement Ri2 du PPRi annexé au dossier de PLU et en particulier celles qui sont susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque ; les reconstructions de bâtiment dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue ; la création et l'extension des sous-sols (etc.).

ARTICLE Ub-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans le secteur **Ubi**, les travaux d'entretien et de gestion courante, la reconstruction de bâtiments, les constructions nouvelles, les extensions, la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des bâtiments sont autorisés aux conditions définies par le règlement Ri2 du PPRi annexé au dossier de PLU, et en particulier à condition que :

- le niveau des planchers des constructions constitutives de Surface de Plancher soit situé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la côte moyenne du terrain d'assiette après adaptation ;
- le sinistre justifiant la reconstruction ne soit pas la conséquence d'une inondation.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres, ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

3. Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeur minimale des plateformes : 6 m. Largeur minimale des chaussées : 5m.

Toutefois, lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois logements, la largeur de plateforme totale peut être ramenée à 5 m.

ARTICLE Ub-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la voie.

Toutefois, les implantations autres peuvent être admises :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine, dans le but de former une unité architecturale ;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

ARTICLE Ub-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- de manière préférentielle en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- A défaut, en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance minimale de 3 mètres.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Ub-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ub-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ub-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle mesurée en tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ne peut excéder 8,5 m.

Toutefois, la hauteur maximale autorisée d'une construction pourra être égale à l'une des hauteurs des bâtiments voisins mitoyens existants.

En Ubi, le niveau de plancher des constructions constitutives de Surface de Plancher devra être situé au moins à 0,60 m (0,90 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette. Les locaux non constitutifs de Surface de Plancher (garages, abris de jardin...) sont admis à la cote minimale de 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recouvert, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'enduit sera de type taloché fin. Les finitions d'aspect plastifié, brut de projection ou écrasé sont interdites.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires et thermiques) ainsi que toute autre technique innovante permettant l'économie d'énergie, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient intégrés dans la toiture.

2 –Dispositions particulières

2.1- restauration ou modification de constructions existantes

A- Toitures- couvertures

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35%.

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires posées à courant et à couvert. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves seront de teinte ocre nuancée ou « vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.

Les corniches anciennes et les génoises seront restaurées et conservées.

Les toitures terrasses et les terrasses encaissées sont autorisées dans la limite de 1/3 de la Surface de plancher totale du bâtiment.

B- Façades, murs et parements

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

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (retombées de génoises, chaînes d'angles, encadrement de baies, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc.) devront être conservés et restaurés.

Les imitations de matériaux sont interdites.

C -Ouvertures

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales, y compris pour leur subdivision (croisées), moulurations, sculptures et encadrement, linteaux, mascarons et clés. Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm de retrait).

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement aux baies anciennes. Les nouveaux percements reprendront les mêmes dimensions que ceux existants traditionnellement, qui sont en règle générale plus haut que larges.

Les encadrements et appuis de baies seront maintenues ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit de modifier les formes et dimensions originelles des baies.

D- Menuiseries

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

Leur remplacement devra se faire à l'identique ou en bois.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques et les coffrets extérieurs sont interdits.

2.2 Constructions nouvelles

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

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

2.3 Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures nouvelles donnant sur les voies et espaces publics seront de type maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage. Elles seront couronnées par des chaperons de type pierre ou mortier, arrondis, ou par des carreaux de type terre cuite non vernissées, de la largeur de la maçonnerie et d'un léger débord, ou encore en maçonnerie de type pierre formant un mur bahut, couronné d'un chaperon de type pierre et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses. La hauteur des clôtures sera d'au moins deux mètres.

2.4 Les climatiseurs et les antennes paraboliques

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront dissimulés de la vue depuis la voie publique.

3- autres dispositions

Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement crée ou par multiple de 60m² de surface plancher hors-œuvre nette si la superficie de Surface de plancher est supérieure à 150m².

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2. Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement, notamment aux entrées de ville, le long de la RD224.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Caractère de la zone :

La zone Uc recouvre les zones d'urbanisation récentes, où les constructions de sont développées :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées et de favoriser la mixité et le renouvellement urbain. Cet espace situé au centre du village, a une vocation principale d'habitat et de services. Il regroupe des logements locatifs et / ou sociaux, sous forme de logements individuels groupés ou de petit collectif HLM, ainsi que des services, notamment d'accueil médicaux, des commerces, des équipements publics (l'école et les équipements de sport et de loisirs).
- sous forme pavillonnaire et en ordre discontinu. Il s'agit d'espaces essentiellement à vocation d'habitat, situés en périphérie du village.

Le secteur Uc compte un sous-secteur Uc1, concerné par le périmètre rapproché de la source du Naissant, sur lequel les forages à plus de 3 m de profondeur sont interdits, ainsi que les dépôts, excavation, assainissement individuel susceptible d'affecter la qualité des eaux souterraines, afin de préserver la ressource en eau pour le futur.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE Uc-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les activités à usage industriel, agricole ou artisanal générant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et sont à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les lotissements à usage d'activités.

Dans le secteur Uc1, sont interdits de surcroît tout forage, puits ou excavation de plus de 3 m de profondeur, ainsi que les dépôts, excavation, systèmes d'assainissement individuel, susceptibles d'affecter la qualité des eaux souterraines, afin de préserver cette ressource pour le futur.

ARTICLE Uc-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

**SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Uc-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres, ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

4. Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeur minimale des plateformes : 6 m. Largeur minimale des chaussées : 5m.

Toutefois, lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois logements, la largeur de plateforme totale peut être ramenée à 5 m.

ARTICLE Uc-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

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

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Uc-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uc-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine, dans le but de former une unité architecturale ;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées ou d'aménagements particuliers nécessités par la topographie ou les caractéristiques géométriques des terrains concernés.

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, logements sociaux...).

ARTICLE Uc-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 3 mètres ;
- soit en limite séparative dans l'un des cas suivants :
 - afin de s'aligner sur la construction voisine, si celle-ci est accolée à la limite séparative et ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative ;
 - sur une longueur maximum de 8 mètres et une hauteur maximum de 3.00 mètres à l'égout. Il est précisé que la direction du faîtage devra être perpendiculaire à la limite jouxtée.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

Non réglementé pour les équipements publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE Uc-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Uc-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Uc-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale de toute construction nouvelle mesurée en tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse, ne peut excéder 8,5 m.

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socio-culturels, logements sociaux...).

ARTICLE Uc-11 ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toutes nouvelles constructions, adjonctions ou constructions annexes doivent présenter une simplicité de volume, une finition soignée et des matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions à ossature bois et vêtue bois sont autorisées.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que des cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recouvert, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires et thermiques) ainsi que toute autre technique innovante permettant l'économie d'énergie, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient intégrés dans la toiture.

2 –Dispositions particulières

2.1 Couvertures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires.

La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toitures terrasses et les terrasses encaissées sont autorisées dans la limite de 1/3 de la surface de plancher totale du bâtiment.

2.2 Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2.3 Clôtures

Les clôtures entreront en harmonie avec celles des parcelles voisines et avec le paysage environnant.

Elles seront constituées de murs pleins (aspects pierre ou enduits proches des plus vieux enduits traditionnels) d'une hauteur maximale de 2 mètres en limites séparatives et de 1.40 mètre en limites avec la voie publique, éventuellement accompagnées de barreaudage, et/ou de végétaux d'essences variés (haies paysagères). Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public, ou sont visibles depuis celui-ci, devront être intégrées dans la végétation. La hauteur maximale hors-tout des clôtures est de 2 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel préexistant et avant tout remblaiement

2.4 Les climatiseurs et antennes paraboliques

Les climatiseurs et antennes paraboliques seront dissimulés de la vue depuis la voie publique.

3- autres dispositions

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, logements sociaux...).

ARTICLE Uc-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé ou par multiple de 60m² de Surface de Plancher lorsque celle-ci est supérieure à 150m².

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront paysagés et plantés d'arbres d'alignement lorsque la largeur des voies le permet.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisée peu dense et en ordre discontinu, située dans un secteur contenant des marnes à gypse, facilement soluble au contact de l'eau et soumise à des risques naturels de mouvement de terrain : glissement de terrain, éboulement rocheux ou affaissements de terrain liés à la présence d'une ancienne exploitation souterraine de gypse.

Deux sous-secteurs sont identifiés, au regard du niveau d'aléa identifié :

- **La zone Um1**, est une zone soumise à un fort risque d'instabilité (zone rouge du PPRm) ;
- **La zone Um2**, est une zone soumise à un risque d'instabilité moyen (zone bleue du PPRm).

Sur ces zones, il convient de se reporter aux dispositions du PPR de mouvement de terrain annexé au dossier de PLU arrêté par AP du 29 décembre 2003.

**SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE Um-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles qui respectent les conditions définies à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE Um-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect des règles préconisées par le Plan de Prévention des Risques naturels de mouvement de terrain prescrit par arrêté préfectoral du 5 janvier 2001, sont admis :

- Les équipements, les affouillements ou les exhaussements de sols destinés à réduire les risques de mouvement de terrain et leurs conséquences.
- **Dans la zone Um1** : l'aménagement paysager de l'ancienne plâtrière afin d'en faire un espace vert public.
- **Dans la zone Um2** :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et d'accroissement du nombre de logements ;
 - la création de garages ou de remises non contigus devant servir à l'habitation principale et d'une superficie maximum de 30 m² par parcelle.
 - Les équipements publics d'infrastructure compatibles avec la sécurité de la zone.

**SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Um-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres, ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

5. Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeur minimale des plateformes : 6 m. largeur minimale des chaussées : 5 m.

Toutefois, lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois logements, la largeur de plateforme totale peut être ramenée à 5 m.

ARTICLE Um-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

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

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Um-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Um-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions ou les constructions de bâtiments annexes doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des bâtiments existants, pour respecter une unité architecturale ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, logements sociaux...).

ARTICLE Um-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 3 mètres ;
- soit en limite séparative dans l'un des cas suivants :
 - afin de s'aligner sur la construction voisine, si celle-ci est accolée à la limite séparative et ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative ;
 - sur une longueur maximum de 8 mètres et une hauteur maximum de 3.00 mètres à l'égout. Il est précisé que la direction du faîtage devra être perpendiculaire à la limite joutée.

Non réglementé pour les équipements publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE Um-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Um-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Um-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m pour un toit à deux pentes, pris du sol en point le plus bas jusqu'au faîte de la toiture et 5,5 m pour un toit terrasse pris du sol en son point le plus bas jusqu'au point le plus haut du toit terrasse.

ARTICLE Um-11 ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toutes nouvelles constructions, adjonctions ou constructions annexes doivent présenter une simplicité de volume, une finition soignée et des matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions à ossature bois et vêtue bois sont autorisées.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que des cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recouvert, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires et thermiques) ainsi que toute autre technique innovante permettant l'économie d'énergie, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient intégrés dans la toiture.

2 –Dispositions particulières

2.1 Couvertures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires.

La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toitures terrasses et les terrasses encaissées sont autorisées dans la limite de 1/3 de la Surface de Plancher totale du bâtiment.

2.2 Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2.3 Clôtures

Les clôtures entreront en harmonie avec celles des parcelles voisines et avec le paysage environnant.

Elles seront constituées de murs pleins (aspects pierre ou enduits proches des plus vieux enduits traditionnels) d'une hauteur maximale de 2 mètres en limites séparatives et de 1.40 mètre en limites avec la voie publique, éventuellement accompagnées de barreaudage, et/ou de végétaux d'essences variés (haies paysagères). Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public, ou sont visibles depuis celui-ci, devront être intégrées dans la végétation. La hauteur maximale hors-tout des clôtures est de 2 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel préexistant et avant tout remblaiement

2.4 Les climatiseurs et antennes paraboliques

Les climatiseurs et antennes paraboliques seront dissimulés de la vue depuis la voie publique.

3- autres dispositions

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, logements sociaux...).

ARTICLE Um-12STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement crée ou par multiple de 60m² de la Surface de Plancher.

2. Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Um-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé sur la zone Um2.

La zone Um1 sera plantée et aménagée en espace vert public.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION Du SOL

ARTICLE Um-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Um1 : COS = 0.

Dans la zone Um2 :

- le COS est limité à 0,25 ;
- la création de bâtiments annexes (garages ou remises) non contigus mais liés à l'habitation principale est limitée à 30 m² par parcelle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractère de la zone et des sous zones :

Les zones AU, partiellement ou non équipées, sont destinées à l'urbanisation future. On distingue :

- **le secteur AUa**, comprend des zones à urbaniser de densité moyenne (COS 0,30). Les réseaux existent à proximité immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Quatre sous-secteurs sont identifiés :
 - **AUa1** : zone à urbaniser sous forme d'opérations individuelles ou groupées : le quartier de la Barthe de Saint Pierre.
 - **AUa2** : zone à urbaniser sous forme d'opérations groupées : les secteurs situés à l'arrière de la cave coopérative et au milieu de la Barthe St Pierre.
 - **AUa2i** : zone à urbaniser sous forme d'opérations groupées : le secteur situé entre le ruisseau du Bérau et la cave coopérative ainsi que l'arrière de la Barthe St Pierre. Elle est en outre située dans la zone « hydro géomorphologique potentiellement inondable », correspondant au lit majeur du ruisseau du Bérau, de faible aléa (hauteur d'eau inférieure à 20 centimètres). Elle est soumise aux prescriptions du règlement Ri4 du PPRI annexé au dossier de PLU et leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation préalable de travaux de recalibrage du ruisseau.
 - **AUa3** : zone d'habitat située à proximité du ruisseau du Bérau et concernée par la protection de la ressource en eau du Naissant.
- **le secteur AUb**, comprend des zones à urbaniser de faible densité (COS 0,15) à très faible densité (COS de 0,05), plus éloignées du village ou situées sur le relief. Trois sous-secteurs sont identifiés :
 - **AUb1**, secteur à vocation résidentielle concernée par la source du Naissant et les risques de ruissellements torrentiels vers les fonds inférieurs. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique définissant les aménagements de protection à réaliser.
 - **AUb2**, zone résidentielle de faible densité de « la vertu sud » (COS de 0,25), urbanisable après l'aménagement du lotissement de la vertu nord.
 - **AUb3** : zone de très faible densité pour l'habitat (COS de 0,05), qui pourra être ouverte à l'urbanisation après raccordement au réseau d'assainissement collectif ou à défaut dans le cadre d'un assainissement non collectif dans le respect du schéma d'assainissement en vigueur et qui peut accueillir à court terme des bâtiments agricoles.
- **Le secteur AUc**, correspond au secteur du Clos, zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET
DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal qui présentent des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et sont à ce titre incompatibles avec la vie de la zone, hormis dans la zone AUa1, aux conditions fixées dans l'article AU-2 suivant ;
- Les campings, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- En AUa2 et AUa2i, les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AU-2 suivant ;
- Dans le secteur AUa2i, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux prescriptions fixées par le règlement Ri4 du PPRi annexé au dossier de PLU.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.
- Dans les zones AUb1 et AUa2 sont interdits tout forage, puit ou excavation de plus de 3 m de profondeur, les dépôts et systèmes d'assainissement individuel susceptibles d'affecter la qualité des eaux souterraines, afin de préserver la ressource en eau du Naissant.

ARTICLE AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur AUa2i, sont admises les occupations et utilisations du sol qui répondent aux prescriptions du règlement Ri4 du PPRi, à savoir :
 - les constructions et installations nouvelles, les opérations de rénovation (démolition – reconstruction) sont autorisées à condition de disposer d'un vide sanitaire, de sorte que la cote du plancher se situe au moins 0.60 mètre au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette, après adaptation éventuelle avant construction.
 - les extensions, réhabilitations et changements de destination sont autorisés à condition que le niveau des planchers se situe au moins 0.60 mètre au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette.

A l'exception des constructions à caractère vulnérable, cette cote pourra être adaptée à l'existant pour les extensions mesurées, réhabilitations et changement de destination.

Les locaux annexes ou techniques (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de Surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0.20 mètre au-dessus du terrain naturel.

Elles sont en outre dans le secteur AUa2i conditionnées à la réalisation préalable de travaux de recalibrage du ruisseau du Bérau.

- En AUa2 et AUa2i, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble dont l'assiette englobe la totalité de la zone (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine, ZAC...).

- En AUb3, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour des bâtiments rejetant des eaux usées sera admise à condition que la zone soit raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Le secteur AUc est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sur la totalité du secteur ainsi qu'à la réalisation d'une voie de désenclavement du secteur de la Vertu reliant la rue de la Vertu à la rue du Chêne.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres, ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

2. Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeur minimale des plateformes : 8 m. Largeur minimale des chaussées : 5m.

Toutefois, lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois logements, la largeur de plateforme totale peut être ramenée à 5 m.

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Afin d'être ouverte à l'urbanisation, la zone AUb3 devra être raccordée aux frais du

pétitionnaire au réseau public d'assainissement ou à défaut dans le cadre d'un assainissement non collectif dans le respect du schéma d'assainissement en vigueur.

3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de ce réseau, conformément à l'aménagement de la zone.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'aménagement de sa parcelle, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Des implantations autres peuvent être admises :

- selon un alignement sur les constructions existantes voisines, dans le but de former une unité architecturale ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées ou d'aménagements particuliers nécessités par la topographie ou les caractéristiques géométriques des terrains concernés.

Le long de la RD224, les nouvelles constructions devront être édifiées à l'alignement les unes des autres.

Un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des RD224 et RD423 est par ailleurs imposé hors agglomération (limite d'agglomération matérialisée par le panneau indicateur du village).

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, logements sociaux...).

ARTICLE AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 3 mètres ;
- soit en limite séparative dans l'un des cas suivants :
 - afin de s'aligner sur la construction voisine, si celle-ci est accolée à la limite séparative et ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative ;
 - sur une longueur maximum de 8 mètres et une hauteur maximum de 3.00 mètres à l'égout. Il est précisé que la direction du faitage devra être perpendiculaire à la limite jouxtée.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

Non réglementé pour les équipements publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni aux équipements d'infrastructure.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle mesurée en tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse, ne peut excéder 8,5 m.

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socio-culturels, logements sociaux...).

Dans le secteur AUa3, le niveau de plancher des surfaces habitables doit être surélevé de 60 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.

En AUa2i, le niveau de plancher des constructions constitutives de Surface de Plancher devra être situé au moins à 0,60 m (0,90 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus de la cote moyenne de la plate-forme d'assiette. Les locaux non constitutifs de Surface de Plancher (garages, abris de jardin...) sont admis à la cote minimale de 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toutes nouvelles constructions, adjonctions ou constructions annexes doivent présenter une simplicité de volume, une finition soignée et des matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions à ossature bois et vêtue bois sont autorisées.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que des cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recouvert, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires et thermiques) ainsi que toute autre technique innovante permettant l'économie d'énergie, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient intégrés dans la toiture.

2 –Dispositions particulières

2.1 Couvertures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires.

La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toitures terrasses et les terrasses encaissées sont autorisées dans la limite de 1/3 de la Surface de Plancher totale du bâtiment.

2.2 Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2.3 Clôtures

Les clôtures entreront en harmonie avec celles des parcelles voisines et avec le paysage environnant.

Elles seront constituées de murs pleins (aspects pierre ou enduits proches des plus vieux enduits traditionnels) d'une hauteur maximale de 2 mètres en limites séparatives et de 1.40 mètre en limites avec la voie publique, éventuellement accompagnées de barreaudage, et/ou de végétaux d'essences variés (haies paysagères). Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public, ou sont visibles depuis celui-ci, devront être intégrées dans la végétation. La hauteur maximale hors-tout des clôtures est de 2 mètres.

Ces hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel préexistant et avant tout remblaiement

2.4 Les climatiseurs et antennes paraboliques

Les climatiseurs et antennes paraboliques seront dissimulés de la vue depuis la voie publique.

3- autres dispositions

Non réglementé pour les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, logements sociaux...).

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, au-delà de deux lots, une place de stationnement accessible depuis la voie doit être aménagée.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les espaces compris entre les clôtures (ou les constructions) et l'alignement des voies doivent être paysagés et entretenus.

Dans les zones AUb1, AUb2 et AUb3, les plantations existantes (espèces locales, plantations d'amandiers, d'oliviers) devront être préservées. Si elles gênent la réalisation des constructions, les plantations supprimées devront être remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION Du SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est limité à :

- 0,30 sur les secteurs AUa1, AUa2 et AUa3;
- 0 sur le secteur AUb1 ;
- 0,25 pour le secteur AUb2 ;
- 0,05 pour les habitations sur le secteur AUb3. Non réglementé pour les bâtiments agricoles.
- 0,20 sur le secteur AUc

Non réglementé pour les logements sociaux, les équipements et services publics et les bâtiments d'intérêt général (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socio-culturels, logements sociaux...).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES

A

CHAPITRE I :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspondant à la zone agricole de la commune.

Le secteur Aa, est une zone agricole concernée par le périmètre de protection de la station d'épuration.

Les « écarts » de la commune, grands domaines agricoles et châteaux, sont classés en trois catégories, sur lesquelles s'appliquent différentes règles d'occupation et d'utilisation du sol :

- **Ab** correspond aux écarts suivants : L'Arbousier ; La Bitarelle ; La Borietto ; Les Cayrels ; La Chaussée ; La Clause ; Figairolles ; Gaussan les près ; Petit Gaussan ; Gaussan les Rosiers ; La Jasse de la Chaussée ; Loumet ; Le Mont Noir et Les Amendiers ; La Perrine (M. Lopez) ; Le Pontarrou ; Les Jasses de Quilhanet ; Saint Antoine ; Saint Julien de septime ; La Vidalle ; La Vitarelle. ; Prat des Biels (les Prés Vieux)
- **Ac**, correspond aux écarts et domaines suivants : Aumedes ; La Bastide ; Beauregard ; Bouquignan ; Les Pradels ; Quilhanet ; Saint Henri de la Caunette ; Saint Jean ; ferme de Saint Martin de Toques ; Saint Maurice ; Sainte Eugenie ; Saint Amans.
- **Ad**, correspond au domaine de Cave Neuve, au château de Gaussan (monastère) et au château de Saint Martin de Toques. Le domaine de l'abbaye de Gaussan fait l'objet d'un vaste projet d'aménagement du site en lieu d'accueil, d'expérimentation agronomique et de formation.

Le changement de destination , les extensions ou les constructions nouvelles n'y sont autorisés que sous certaines conditions. Ces dispositions s'appliquent aux parcelles et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à la condition que les bâtiments soient desservis par le réseau public d'eau potable, qu'ils répondent aux conditions du schéma communal d'assainissement et que les changements de destination des bâtiments ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Au vu de la qualité des sites et des paysages, un soin tout particulier devra être apporté au traitement architectural des constructions autorisées dans le respect des sites et des constructions préexistantes.

Les écarts situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques classés seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

L'indice i correspond aux zones inondables, définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du bassin de l'Orbieu. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au règlement Ri3 du règlement du PPRi, annexé au PLU.

Les secteurs A1, correspondent aux zones agricoles concernées par le périmètre rapproché de la source du Naissant et du forage de Montredon-des-Corbières.

Le secteur A2 correspond à la zone agricole concernée par le projet d'aménagement de l'abbaye de Gaussan

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A-2 suivant sont interdites.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone A**, (compris tous secteurs) les constructions et installations autorisées doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Sont admises les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel ou des équipements agricoles, sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 m (hormis dans le périmètre du domaine de Gaussan) par rapport au bâti existant, même si l'agriculture est l'activité secondaire de l'exploitant ;
 - Sont admises les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 m (hormis dans le périmètre du domaine de Gaussan) par rapport au bâti existant ;
 - Sont admises les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics :
 - nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie)
 - nécessaires à l'accessibilité du site et à sa mise en valeur
 - liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (compris installations agrivoltaïques) ou aux infrastructures routières et autoroutières
 - Sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'autoroute A61 ;
 - Sont admis les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées sur la zone, sauf en A1, où tout forage, puits ou excavation de plus de trois mètres de profondeur, ainsi que tout dépôt susceptible d'affecter la ressource en eau est interdit ;
 - Sont admis, les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux travaux de protection et de maîtrise hydraulique ;
 - Peuvent faire l'objet d'un changement de destination les bâtiments désignés comme tels sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Dans les zones concernées par la zone inondable reportée aux plans de zonage, et identifiés par l'indice i, les dispositions du règlement Ri3 du PPRi annexé au dossier de PLU sont applicables.
- **En Aa** sont admises les stations d'épuration, les équipements publics et tout équipement nécessaire à l'activité agricole.
- **En Ab**, sont admis, à condition que la construction soit desservie par le réseau public d'eau potable en quantité suffisante :
 - le changement de destination des bâtiments existants, pour un usage d'habitation ou d'accueil touristique, à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, limitée à 20% de la Surface de Plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle s'intègre dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation du bâti existant ;
- la construction d'annexes pour les habitations existantes, limitée à 40 m² d'emprise au sol cumulée (annexes existantes + créées) et sous réserve d'être implantées en totalité à moins de 50 m de l'habitation existante ;
- **En Ac** sont admis, à condition que la construction soit desservie par le réseau public d'eau potable en quantité suffisante :
 - le changement de destination des bâtiments existants, pour un usage d'habitation ou d'accueil touristique, à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants, limitée à 10% de la Surface de Plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle s'intègre dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation du bâti existant.
 - la construction d'annexes pour les habitations existantes, limitée à 40 m² d'emprise au sol cumulée (annexes existantes + créées) et sous réserve d'être implantées en totalité à moins de 50 m de l'habitation existante ;
 - une nouvelle construction à usage d'habitat limitée à 150 m² de Surface de Plancher par parcelle existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle soit implantée à une distance maximale de 50 m du bâti existant, qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole et que les autres possibilités d'accroissement de la surface de Plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU aient été épuisées.
- **En Ad**, (périmètres jaunes) sont seulement autorisés les changements de destination des constructions existantes, à condition que ces constructions soient desservies par le réseau public d'eau potable en quantité suffisante, et que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Dans l'ensemble des secteurs Ad, sont admis les changements de destination du bâti existant vers les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Restauration
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Dans le secteur Ad du domaine de Gaussan, sont admis les changements de destination du bâti existant vers les destinations et sous-destinations suivantes, liées au projet d'accueil, de recherche, d'expérimentation et de formation de l'abbaye de Gaussan :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Etablissement d'enseignement et de formation
 - Salle d'art et de spectacles
- **Dans le secteur A2** (périmètre du projet d'aménagement de l'abbaye de Gaussan) la distance maximale de 50 m imposée pour l'implantation des constructions nouvelles par rapport au bâti existant ne s'applique pas.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres, ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 613. Ils seront regroupés au maximum le long des RD224 et 423.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute extension de construction ou toute nouvelle construction ne pourra être autorisée que si elle est alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, du fait de leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Les eaux ménagères et matière usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires notamment celles du schéma communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents même traités dans les fosses, cours d'eau ou égout pluviaux, est interdite.

Les eaux résiduelles et agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

3. Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments à partir de l'axe de la RD 613 ;
- 15 mètres pour des constructions à partir de l'axe des RD 224 et 423.
- 10 mètres à partir de l'axe des autres voies sauf s'il existe une construction déjà implantée à l'alignement ou à une distance moindre, dans ce cas la nouvelle construction pourra s'implanter avec le même recul que le bâtiment préexistant.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions, les annexes des constructions existantes et les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes ou bien à 4 mètres au moins des limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées devra respecter celle de la construction voisine préexistante la plus haute.

Dans le cas où cette règle ne serait pas applicable, il est autorisé un niveau supplémentaire dans la limite de la constructibilité résultant des articles du présent règlement, notamment l'article 2 et sous réserve d'une bonne insertion architecturale (volumétrie, aspect extérieur...).

Les annexes des habitations existantes ne devront pas dépasser 3,5 m de hauteur.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les extensions ou constructions autorisées devront présenter une unité avec les constructions préexistantes sur le site, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les enduits devront être d'une finition talochée fin. Les teintes d'enduits devront être les plus proches des plus vieux enduits traditionnels, réalisés avec les matériaux que l'on retrouve sur les sols et collines environnantes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires. Les tuiles neuves seront de teinte ocre nuancée ou « vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.

La pente des toitures sera inférieure à 35%. Les volumes des toitures doivent rester simples. Les volumes de toitures contrariés et les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour » sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées dans le projet.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées de végétaux d'essences variées (haies paysagères), et/ou de murs pleins (type pierre ou enduit proche des plus vieux enduits traditionnels), d'une hauteur maximale de 1,40 mètres, et éventuellement accompagnés de barreaudage. Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public, ou sont visibles depuis celui-ci, devront être intégrées dans la végétation.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

Dans le secteur A2 (périmètre du projet d'aménagement de l'abbaye de Gaussan), les aires de stationnement de plus de 5 véhicules, hors voirie et stationnement PMR, créées dans le cadre du projet d'aménagement, devront être réalisées de façon à préserver un taux de perméabilité du sol supérieur à 50%.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

N

CHAPITRE II :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Elles sont destinées à assurer la sauvegarde de sites naturels, paysages et écosystèmes.

La zone naturelle prend en compte le Site Classé de Fontfroide au titre de la loi du 2 mai 1930 et les décrets n°69-607 du 13 juin 1969 et n° 88-1124 du 15 décembre 1988. Sur ce secteur, tous travaux susceptibles de modifier ou de détruire l'état ou l'aspect des lieux sont interdits, sauf autorisation expresse du ministre après avis de la Commission Départementale des Sites et du Patrimoine Paysager.

Le secteur **Nc**, correspond au secteur dédié à l'aménagement de terrain de camping desservi par les divers réseaux publics.

Le secteur **NL**, correspond à la zone de loisirs du village, situé au Nord de l'école, sur laquelle est autorisée la réalisation d'installations de loisirs de plein air et de constructions légères nécessaires au fonctionnement de ces derniers.

Le secteur **N1** correspond aux zones naturelles concernées par le périmètre rapproché de la source du Naissant et du forage de Montredon, sur laquelle tout forage, puit ou excavation de plus de 3 m de profondeur est interdit, ainsi que tout dépôt susceptible d'altérer la ressource en eau.

Le secteur **Ns** correspond au périmètre de protection immédiat de la source du Naissant (parcelle n°138 B1) sur laquelle toute activité sans rapport avec le captage des eaux est interdite, ainsi que tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

Le secteur **Nm**, correspond à la zone naturelle soumise au risque d'instabilité moyen de mouvement de terrain (zone bleue du PPRm).

L'**indice i** concerne les zones inondables et sont soumises aux dispositions du règlement Ri3 du PPRi annexé au dossier de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont admises aux conditions fixées à l'article N-2 suivant.

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

Sont admis sous conditions :

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants, limitée à 20% de la Surface de Plancher du bâti existant à la date d'approbation du PLU, à condition que la construction soit desservie par le réseau public d'eau potable en quantité suffisante et qu'elle s'intègre dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation du bâti existant.
- Pour le domaine de l'Aragon, le changement de destination est admis en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, à condition que les bâtiments soient affectés au tourisme vert.
- la création de garage ou de remises non contigus liés à l'habitation principale située sur le terrain, et dont la superficie n'excède pas 30m² ;
- les équipements ou réseaux d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), nécessaire à l'accessibilité du site et à sa mise en valeur ou liées à des équipements d'infrastructure d'intérêt public.
- les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sur une bande de vingt mètres de chaque côté de l'autoroute A61.
- **En Nc**, l'aménagement d'un terrain de camping raccordé aux divers réseaux publics et dont l'aménagement devra être conforme aux normes paysagères applicables.
- **En NL**, la réalisation d'installations de loisirs de plein air et de constructions légères nécessaires au fonctionnement de ces derniers.
- **En Ns**, seules sont admis les activités en rapport avec le captage des eaux, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux superficielles ou souterraines.
- Sont admis les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées sur la zone, sauf en N1, où tout forage, puit ou excavation de plus de trois mètres de profondeur, ainsi que tout dépôt susceptible d'affecter la ressource en eau est interdit.
- Sont admis, en tous secteurs, les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux travaux de protection et de maîtrise hydraulique.
- Sont admis l'exploitation de carrières existantes en limite de commune et leur extension en continuité de l'existant, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et des paysages conformément aux règles en vigueur.
- En Nm, toute occupation et utilisation du sol sera soumise aux dispositions applicables à la zone bleue du PPRm annexé au dossier de PLU.
- En zone inondable (indice i) toute occupation et utilisation du sol sera soumise aux dispositions du règlement Ri3 du PPRi annexé au dossier de PLU.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense forestière contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et autoroutes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique.

Ils seront regroupés au maximum le long des RD224 et 423.

2. Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

A l'exception de la zone Nc qui doit être raccordé aux divers réseaux publics et notamment le réseau public d'assainissement.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Autour des RD 224 et 423 : retrait des constructions fixé à 15 m minimum par rapport à l'axe de la route.
- Autour de la RD613 : retrait porté à 35 m minimum par rapport à l'axe de la route, pour les habitations et à 25 mètres minimum, pour les autres constructions.
- Autour de l'autoroute A61 : interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Cette interdiction ne s'applique pas entre autre :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseau d'intérêt public.

Non réglementé pour les autres voies.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sur la zone Nc :

Les emplacements ou les groupes d'emplacements devront être réparties au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

Non réglementé pour les autres zones.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone Nc :

L'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir, habitations légère de loisir, auvent et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

Non réglementé pour les autres zones

Article N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les extensions de constructions devront présenter une unité avec les constructions préexistantes sur le site, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les enduits devront être d'une finition talochée fin. Les teintes d'enduits devront être les plus proches des plus vieux enduits traditionnels, réalisés avec les matériaux que l'on retrouve sur les sols et collines environnantes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires. Les tuiles neuves seront de teinte ocre nuancée ou « vieilles ». Les couvertures mouchetées sont interdites.

La pente des toitures sera inférieure à 35%. Les volumes des toitures doivent rester simples. Les volumes de toitures contrariés et les constructions avec « faux pigeonniers » ou « fausse tour » sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées dans le projet.

Les clôtures entreront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées de végétaux d'essences variées (haies paysagères), et/ou de murs pleins (type pierre ou enduit proche des plus vieux enduits traditionnels),

d'une hauteur maximale de 1,40 mètres, et éventuellement accompagnés de barreaudage. Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public, ou sont visibles depuis celui-ci, devront être intégrées dans la végétation.

Au sein de la zone Nc :

Les abords du terrain de camping devront faire l'objet d'une insertion paysagère destinée à limiter l'impact visuel depuis l'extérieur et notamment depuis la D224 en direction de Bizanet.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION Du SOL

ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'extension des bâtiments existants est limitée à 20% de la Surface de Plancher du bâti existant à la date d'approbation du PLU.

Les garages ou remises non contigus liés à l'habitation principale auront une superficie maximale de 30m², dans la limite d'une construction annexe par parcelle.

En Nc, L'occupation maximale des hébergements (tente, caravane, RML et HLL, sauf auvents et terrasses amovibles) est limitée à 30% de la surface totale de l'emplacement qui leur est affectée.

Dans une bande de 200 m axée sur les conduites de gaz naturel haute pression définies sur le plan des servitudes (I.3), le COS des bâtiments est limité à 0,04.