

4.1

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE PEYRIAC-MINERVOIS

P.L.U. arrêté le 4 février 2013
P.L.U. approuvé le

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Aménagement (de bâtiments, de constructions)	Travaux sur constructions existantes
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Construction	Travaux, bâtiment, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations ; ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou un surplomb du sol.
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..)
Espace commun	Parties d'un lotissement ou un groupe d'habitation valant division, communes à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb., R.111-31).
Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un

	versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant objet de la demande d'autorisation et appartenant à un même propriétaire.
Terrasse	Espace minéral entre un bâtiment et le jardin.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère d'une hauteur au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture masquée	Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ...)

ZONE UA

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de caractère normatif)

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne du village caractérisée notamment par une très forte occupation du sol, une implantation des constructions à l'alignement de voies et une continuité bâtie. Elle recouvre à la fois le centre historique et les premiers faubourgs. Le règlement vise à trouver un équilibre entre la préservation d'un tissu et d'un patrimoine très caractérisés, héritage et témoin du passé, et un souci d'une réoccupation des logements.

Le secteur UAa correspond au site inscrit.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

L'installation de caravanes

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

La création et l'agrandissement de caves de vinification, professionnelles ou non.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et la tranquillité du quartier.

Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que : boulangeries, laveries, drogueries
- soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les travaux sur caves existantes, sans agrandissement, à condition qu'il n'y ait pas de rejet dans le réseau d'assainissement collectif, d'eaux résiduaires non préalablement traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et leur hauteur sous porche à 3,5 mètres.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 – ELECTRICITE

Non réglementé

ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

A l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue de la grande fontaine, les constructions seront implantées sur la limite d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant ou rejoignent l'alignement.

Les dispositions des 1^{er} et 3^{ème} alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée à l'alignement.

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

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

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

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

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

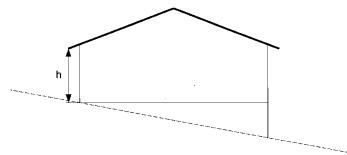
Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Toutefois, elle pourra atteindre celle du bâtiment existant à remplacer lorsque sa hauteur est supérieure à 9 mètres*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités auxquelles il est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 seront maintenus et mis en valeur.

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

2 - Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au seul secteur UAa.

A - Toitures - couvertures

Les toitures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33% ; elles seront en tuiles canal ou similaires, de teinte identique à la tuile locale, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi. Toutefois, lorsque la toiture du bâtiment existant présente des pentes supérieures, pourront être utilisés les matériaux similaires à ceux en place et préservées les pentes existantes.

Sont admises :

- les fenêtres de toit à condition que leur nombre n'excède pas l'unité par versant de couverture
- les terrasses en dernier étage, à condition que
 - elles soient encaissées dans la toiture
 - leur superficie n'excède pas la moitié de celle du dernier niveau habitable.
 - soit préservée la partie de façade en élévation sur rue avec ses baies obturées et conservation de ses modénatures et au moins cinq rangs de tuiles à compter de la tuile égout.

B - Façades, Murs et parements

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Dans le cas de création d'une terrasse encaissée dans la toiture, elles pourront être occultées par remplissage et devront conserver leur encadrement apparent.

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

Les baies avec arc en plein cintre seront conservées. Elles ne pourront faire l'objet d'un remplissage avec ouverture d'une baie différente.

C - Menuiseries

Dans le secteur UAa, sauf si les dimensions de la baie l'interdisent, les volets seront à deux vantaux rabattables en façade. Pourront également être admis les volets intérieurs, les contrevents à lames verticales.

2.2 - Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.
- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou similaire de teinte identique à la tuile locale. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages et vitrines des commerces.

* Cf rapport de présentation chapitre 2

2.3 – Toutes constructions

Est admise l'installation en toiture

- de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :
 - + ils répondent à la consommation domestique des occupants de l'immeuble sans que leur superficie puisse excéder 30% de celle du versant de leur implantation
 - + dans le secteur UAa, ils ne soient pas visibles depuis le domaine public
- de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
 - Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres,
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètre.
- 4 – Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé

ZONE UB

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

La zone UB correspond à une partie du village occupée par des équipements collectifs (école, terrains de sports....) et un habitat à dominante pavillonnaire. Sa capacité résiduelle d'accueil est faible.

Le secteur UBa recouvre des sites caractérisés par une construction discontinue sur des terrains de tailles très variables.

Le secteur UBb est pour l'essentiel une opération d'ensemble marquée par un habitat continu ou jumelé sur de petits terrains.

Le secteur UBc est réservé à des terrains familiaux permettant l'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

L'installation de caravanes

Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage

Les affouillements du sol

Les installations classées soumises à autorisation

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

Dans le secteur UBc, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2

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

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitation

Les constructions à destination agricole, à l'exclusion des bâtiments d'élevage, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone et le voisinage.

Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que : boulangeries, laveries, drogueries
- soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les activités d'élevage à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances (odeurs, bruit...) incompatibles avec le voisinage, qu'elles soient exercées sur le même terrain que l'habitation de son pratiquant et qu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique de ses occupants.

Dans le secteur UBc, les terrains familiaux permettant l'accueil de caravanes à condition

- qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- qu'elles n'excèdent pas 4 emplacements
- que soit réalisé au moins un équipement sanitaire commun au terrain
- qu'il n'y ait pas plus d'une construction à destination d'habitation ou d'abri de caravanes pour un même terrain.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et leur hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant les voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Dans le secteur UBc, en l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif, sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'alignement de la RD 11 et des voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 5 mètres.
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation,...) au moins égale à 2 mètres. Toutefois, les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement de la voie d'accès au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou rejoignent l'alignement lorsqu'il est autorisé.

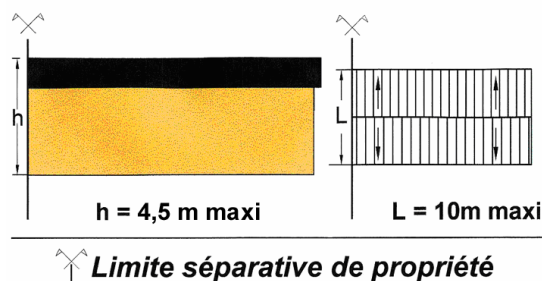
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

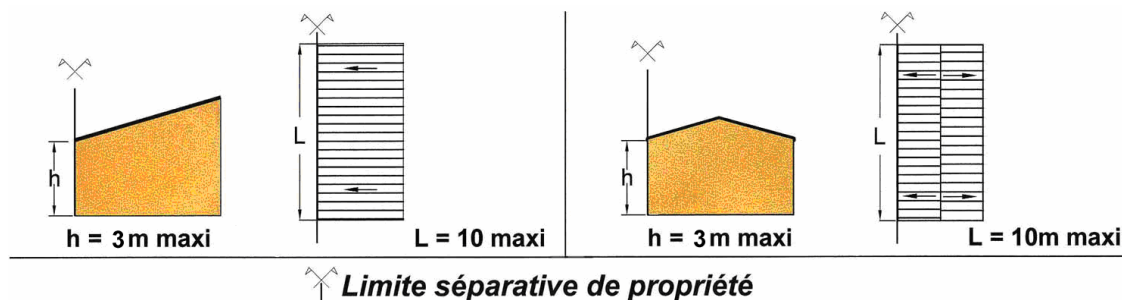
Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

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

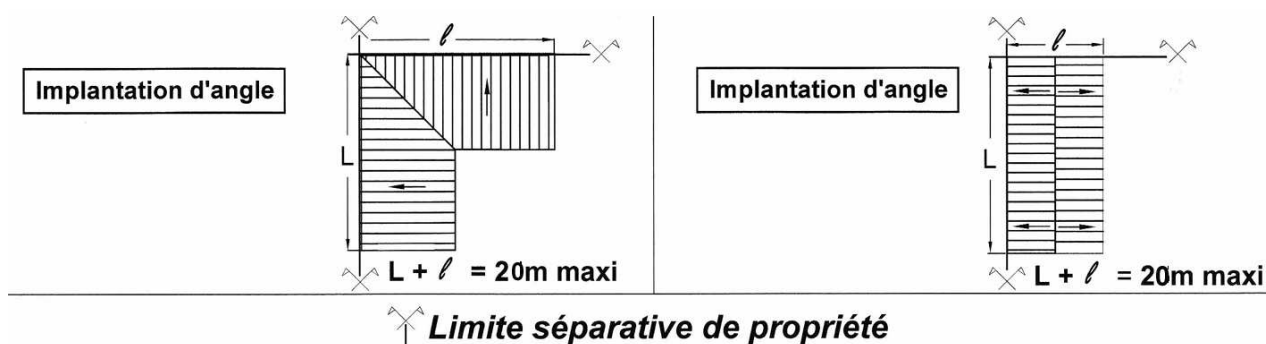


mur pignon sur limite séparative – Cas de toiture présentant une pente

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



Toiture à pente apparente - Façade sous sablière sur limite séparative



Façades sous sablières sur limites séparatives

Façades sous sablière et sous pignon sur limites séparatives

Est admise l'implantation en limite séparative de toiture terrasse accessible si une construction est déjà implantée sur la limite séparative du fonds voisin et que la façade de la construction nouvelle s'inscrit dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction existante sur le fonds voisin.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, à moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative dans les conditions énoncées ci-dessus.

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

Non réglementé

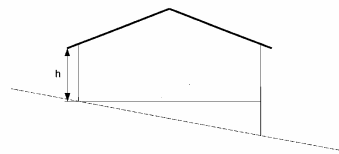
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (oui au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de

la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade (cf croquis ci-dessous).



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités auxquelles il est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

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

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

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation et d'activités, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

2 - Dispositions particulières

2 1 - Toitures - couvertures

Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Sont admis :

a) l'installation en toiture

- de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient dans un plan parallèle à la couverture
- d'éoliennes de toit à condition que
 - + elles soient à axe vertical
 - + elles soient compatibles avec l'architecture du bâtiment

- de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

b) les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies.

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

2.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les murs devront être enduits.

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

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

1 – Stationnement commun des opérations d'ensemble

Il sera créé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants

- d'une opération de lotissement de plus de 3 lots : 0,5 aires de stationnement par lot ;
- d'un groupe d'habitation (valant ou non division) : 0,5 place par tranche de 150 m² de surface de plancher, dès le premier m² de chaque tranche

2 – Stationnement sur partie non commune

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

- 2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
 - dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
 - dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

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

3 - Pour les constructions à usage de commerces, bureaux : une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.

4 - Pour les constructions à usage artisanal, 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation, AFU, ZAC...) de plus de 5000 m², 3 % au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces communs autre que la voirie et utilisables pour le jeu, la promenade et le repos.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés. A condition que leur localisation participe d'une composition urbaine favorable à leur fréquentation* et que leur aménagement permette une utilisation pour la promenade et le repos, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles ci-dessus.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Secteur UBa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3. Il est fixé à 0,6 dans le cas de réalisation d'un bâtiment à destination mixte d'habitation et soit agricole, soit de commerce, soit de bureaux, soit d'artisanat.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

- dans le secteur UBb
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

* Cf rapport de présentation, chapitre 2, paragraphe 4

ZONE UC

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

La zone UC correspond à des parties bâties du territoire communal soit dans la continuité du village, soit au hameau des Tuileries d'Affiac. Elle n'est pas appelée à être desservie à moyen terme par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend

- un secteur UCa correspondant au hameau des Tuileries d'Affiac
- un secteur UCb correspondant à des terrains sis au chemin latéral

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

– *Tous secteurs :*

Les constructions nouvelles à destination d'industrie, d'entrepôt

Les constructions à destination agricole autres que celles admises à l'article UC 2

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

L'installation de caravanes

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les installations classées soumises à autorisation

Secteur UCa, en sus, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, artisanale.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

– *Tous secteurs*

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitation

Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- *Secteur UCa*

L'extension mesurée (20% de la surface de plancher) et les travaux sur des bâtiments autres qu'agricoles existants à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logements, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt

L'extension mesurée (20% de la surface de plancher) et les travaux sur des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et leur hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant les voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

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

ARTICLE UC 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif et recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

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

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

1 – Secteur UCa :

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions venant en 2^e rang.

Les piscines seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant ou qu'ils rejoignent l'alignement.

2 – Secteur UCb : Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

3 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Secteur UCa :

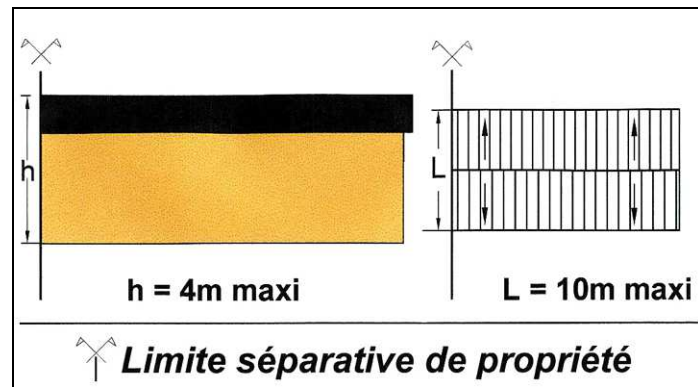
- limites séparatives latérales : toute construction pourra être implantée
 - sur les deux limites séparatives latérales
 - sur une des deux limites séparatives ; elle devra alors être reculée de l'autre limite séparative latérale d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- limite séparative de fond de parcelle : Non réglementé

Secteur UCb

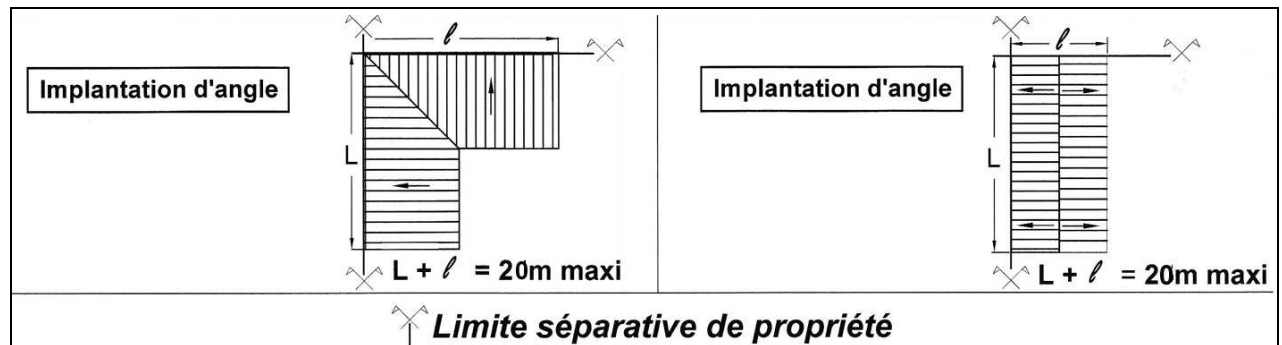
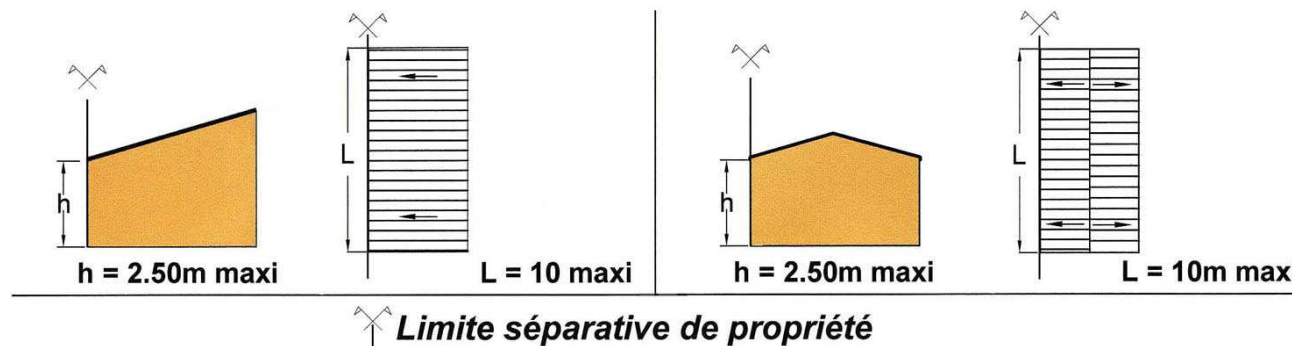
Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 15 mètres pour une même limite :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage (ni 3,30 au sommet de l'acrotère) sur la limite séparative à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet



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



Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Les agrandissements sans surélévation et les travaux sur les constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, à moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative dans les conditions énoncées ci-dessus.

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

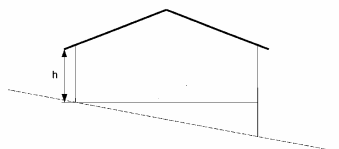
Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

Secteur UCa : La hauteur des constructions ne pourra excéder

- soit 7 mètres
- soit celle du bâtiment à aménager ou agrandir.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,5 mètres.

Secteur UCb : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités auxquelles il est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

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

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

2 - Dispositions particulières

2.1 – Secteur UCa

- Restauration ou modification de constructions existantes

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

A - Toitures - couvertures

Les toitures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33% ; elles seront en tuiles canal ou similaires, de teinte identique à la tuile locale, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Sont admises :

- les toitures terrasses à condition qu'elles n'excèdent pas la moitié de la surface de plancher du niveau concerné et qu'elles servent à la rétention des eaux de pluies.
- les fenêtres de toit à condition que leur nombre n'excède pas l'unité par versant de couverture
- l'installation en toiture
 - de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient dans un plan parallèle à la couverture
 - de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

B - Façades, murs et parements

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

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

C - Menuiseries

Sauf si les dimensions de la baie l'interdisent, les volets seront à deux vantaux rabattables en façade. Pourront également être admis les volets intérieurs, les volets rabattables en tableaux.

2.2 – Secteur UCb

A - Toitures - couvertures

Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Sont admises :

- l'installation en toiture de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient dans un plan parallèle à la couverture.
- les toitures en terrasse à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies.

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

B - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les murs devront être enduits

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

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

Secteur UCa : Non réglementé

Secteur UCb

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

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

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

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

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

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

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

- pour les constructions à usage de commerces, bureaux : une aire de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

-pour les constructions à usage artisanal, 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

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

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Secteur UCa : Non réglementé

Secteur UCb : Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,18. Il est fixé à 0,6 dans le cas de réalisation d'un bâtiment à destination mixte d'habitation et soit agricole, soit de commerce, soit de bureaux, soit d'artisanat.

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

ZONE UE

Caractère de la zone *(ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

La zone UE est destinée à l'accueil notamment d'activités artisanales, industrielles, commerciales et d'équipements collectifs.

Elle comprend

- un secteur UEa correspondant à l'accueil d'activités artisanales, de commerces, de bureaux et autorisant l'évolution des activités industrielles existantes
- un secteur UEb destiné à des aires de stockage liées à la distillerie de RIEUX-MINERVOIS et pouvant accueillir des constructions accessoires de cet établissement.
- un secteur UEc correspond en particulier à l'accueil d'un bassin de rétention des eaux de pluies concernant notamment la ZAC du Haut Minervois.
- un secteur UEz dédié à la ZAC du Haut Minervois à vocation plus spécifiquement commerciale et d'équipements collectifs.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 – Tous secteurs

- Les constructions à destination industrielle sauf dans le secteur UEa.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les carrières

2 – Dans les secteur UEb et UEc, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UE 2

3 - Dans le secteur UEz, en sus des interdictions du paragraphe 1, les constructions à destination artisanale autres que celles admises à l'article UE 2.

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

Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1 – Tous secteurs

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition que, en sus, elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées (surveillance ou sécurité des établissements existants, logements de fonction).

2 – Dans le secteur UEa, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations

- L'extension et les travaux sur constructions industrielles existantes.
- les constructions nouvelles, installations et aménagements à destination industrielles à condition que, en sus, ils soient liées à une activité industrielle existante sur le même terrain.

2 - Dans le secteur UEb,

- les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liées à l'activité de la distillerie sise sur la commune de RIEUX-MINERVOIS, dans la continuité du secteur.

3 – Dans le secteur UEc

- les constructions et installations (transformateur, bassin de rétention....) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Dans le secteur UEz,

- L'extension et les travaux sur constructions à destination artisanale existantes
- les constructions nouvelles à destination artisanale à condition que
 - elles soient directement liées à une activité artisanale existante
 - elles soient implantées sur le même terrain ou sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres de l'établissement existant.

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

- ACCES

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et leur hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

- VOIRIE :

Les voies, publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Notamment, elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Dans la zone UE de Violet, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

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

ARTICLE UE 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif et recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour les terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

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

Toute construction devra être implantée

- à une distance de l'axe de la RD 11 au moins égale à 10 mètres
- à une distance de l'axe de la RD 115 au moins égale à 25 mètres.
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3

mètres

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt col- lectif seront implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Les agrandissements et travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du pré- sent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou qu'ils rejoignent l'alignement lors- que cette implantation est autorisée.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIM- TES SEPARATIVES.

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

Les constructions seront implantées

- sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- à une distance des limites séparatives limitrophes d'une zone UB ou AU au moins égale à 5 mètres.

Les agrandissements et es travaux sur les constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou rejoignent la limite séparative lorsque cette possibilité est admise.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

Elle ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, dans le secteur UEb, elle ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures sur rue (publique ou privée ouverte à la circulation) ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Leur partie pleine ne pourra excéder une hauteur de 0,80 mètre. L'utilisation sans finition de matériaux destinés à être enduits est interdite.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher
- pour les entrepôts, une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Les opérations devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL.

Secteur UEz : la surface de plancher maximale est fixée à 50 000 m²:

Autres secteurs : Non réglementé

ZONE AU

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

La zone AU est appelée à permettre le développement du village. L'urbanisation se fera par une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de chacune des zones délimitées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage
- 5 - Les installations classées soumises à autorisation
- 6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Après réalisation des équipements nécessaires aux constructions et à condition que
 - elles fassent l'objet d'une unique opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du secteur repéré au document graphique d'ensemble
 - elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
 - les constructions à destination
 - + d'habitation,
 - + de commerce, de bureau,
 - Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus, elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitation
 - Les aires de jeux et de sports
 - Les installations classées soumises à déclaration à condition que
 - + elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que : boulangeries, laveries, drogueries
 - + soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

En sus, les programmes de logements de plus de 20 logements ou 2000 m² de surface de plancher devront comporter au moins 20% de logements sociaux tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

1 - ACCES :

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et leur hauteur sous porche inférieure à 3,5 mètres. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Est interdit tout accès sur le chemin de Pautard.

2 - VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour.

L'emprise minimale des voies est constituée de la chaussée et du ou des trottoirs. Les trottoirs seront obligatoirement revêtus. Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à

- a) 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 lots ou 450 m² de surface de plancher
- b) 6,5 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,5 mètre de largeur libre d'obstacles pour les voies en impasse desservant 4 à 6 lots ou 451 à 900 m² de surface de plancher
- c) 8 mètres d'emprise pour les autres voies à double sens de circulation, la largeur cumulée des trottoirs, obligatoirement revêtus, ne pouvant être inférieure à 3 m. Lorsque la voie est à simple sens de circulation, son emprise pourra être ramenée à 6,5 mètres dont au moins 3 mètres de largeur cumulée de trottoirs.

A ces dimensions minimales peuvent s'ajouter celles nécessaires au stationnement en bord de voies.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

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

ARTICLE AU 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM-PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies et espaces collectifs privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement. Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, elles s'appliquent également au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Les constructions doivent être implantées

- à une distance de la limite d'emprise du chemin de Pautard au moins égale à 5 mètres.
- à une distance de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 4 (chemin bas de PEYRIAC-MINERVOIS à RIEUX-MINERVOIS) au moins égale à 3 mètres ;
- à l'alignement ou à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 2 mètres. Les entrées de garage seront implantées à une distance de l'alignement de la voie d'accès au moins égale à 6 mètres ;
- en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 mètres des limites d'emprise des espaces communs de l'opération d'aménagement d'ensemble autres que les voies.

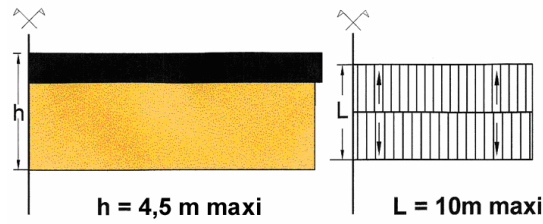
2 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

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

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

- 1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

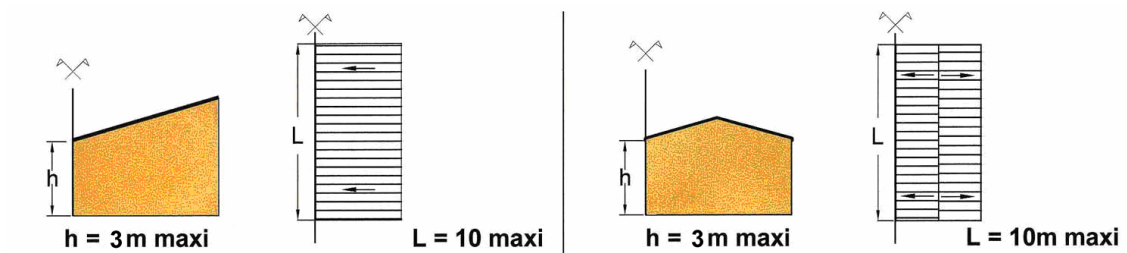
+ le mur sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurés au faîtage (ni 3,30 m au sommet de l'acrotère) sur la limite séparative



Limite séparative de propriété

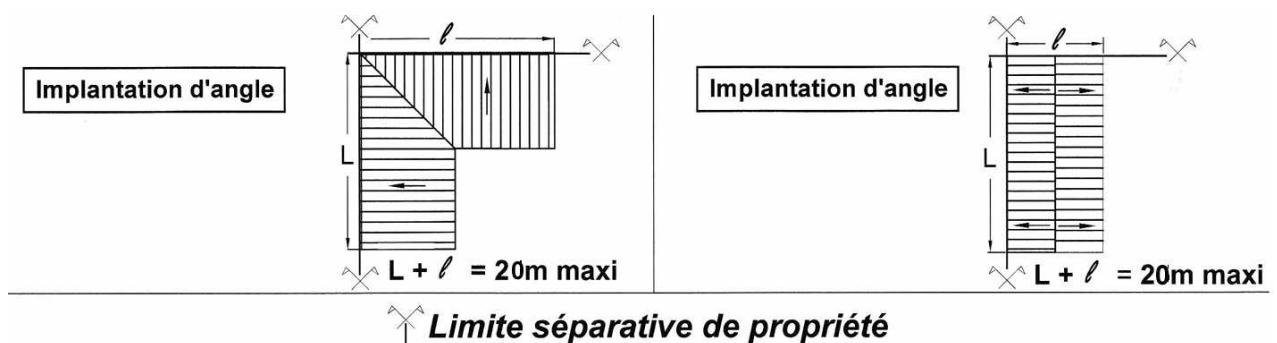
mur pignon sur limite séparative – Cas de toiture présentant une pente

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



Limite séparative de propriété

Toiture à pente apparente - Façade sous sablière sur limite séparative



Façades sous sablières sur limites séparatives

Façades sous sablière et sous pignon sur limites séparatives

3 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6.5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités auxquelles il est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

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

1 - Dispositions générales

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

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

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à usage d'habitation et d'activités, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

2 - Dispositions particulières

2 1 - Toitures - couvertures

Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Sont admis :

- a) en toiture, les dispositifs individuels solaires thermiques ou photovoltaïques et tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.
- b) les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées et servent à la rétention des eaux de pluies.

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

2.2 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

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

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

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

1 – Stationnement commun des opérations d'ensemble

Il sera créé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants

- d'une opération de lotissement de plus de 3 lots : 0,5 aires de stationnement par lot ;
- d'un groupe d'habitation (valant ou non division) : 0,5 place par tranche de 150 m² de surface de plancher, dès le premier m² de chaque tranche

2 – Stationnement sur partie non commune

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

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

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 emplacement

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

2.3 - Pour les constructions à destination de bureaux, commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation, AFU, ZAC...), 3 % au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces communs autre que la voirie et utilisables pour le jeu, la promenade et le repos.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés. A condition que leur localisation participe d'une composition urbaine favorable à leur fréquentation* et leur aménagement permette leur utilisation pour le jeu, la promenade et le repos, ils pourront être assimilés aux espaces collectifs accessibles ci-dessus.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,3. Il est fixé à 0,6 dans le cas de réalisation d'un bâtiment à destination mixte d'habitation et soit agricole, soit de commerce, soit de bureaux, soit d'artisanat.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

* cf rapport de présentation chapitre 2, paragraphe 5

ZONE AU0

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

La zone AU0 est appelée à recevoir, à terme, l'extension du village. Elle sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Dans l'attente, les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et ouvrages techniques à condition que :

- ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3) et respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce n° 4.3)

ARTICLE AU0 3 A AU0 5

Non réglementé.

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

Les installations et ouvrages techniques pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

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

Les installations et ouvrages techniques pourront être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

ARTICLES AU0 8 A AU0 13

Non réglementé.⁴

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant*

* Cf rapport de présentation, Chapitre 2, paragraphe 5

ZONE A

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

La zone A est destinée à l'exploitation agricole. Elle abrite toutefois quelques occupations et utilisations du sol qui n'ont aucun lien avec cette activité.

Elle comprend

- un secteur A, lieu privilégié de l'accueil des activités agricoles
- un secteur Ah1 correspondant à des sites de taille limitée occupés par des bâtiments agricoles et des constructions d'habitation liés et non liés à l'activité agricole
- un secteur Ah2 correspondant à des sites occupés par des constructions principalement à destination d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole
- un secteur Ah3 correspondant au château de Violet
- un secteur Aj correspondant à des sites occupés par des jardins
- un secteur Ac destiné à recevoir des abris à chevaux

Au document graphique d'ensemble, sont repérées selon la légende

- la zone inondable de l'Argent-Double soumise à PPR inondation
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des éléments naturels (ripisylve) et bâtis de paysage qu'il convient de préserver et soumis aux dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

1 – Tous secteurs

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.

Les éoliennes sur mât à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

2 - A condition que les réseaux (eau potable, voirie, électricité) nécessaires aux constructions existent en quantité suffisante au droit du terrain :

2.1 - Secteur A

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité géographique avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à une distance des bâtiments techniques d'exploitation au plus égale à 50 mètres.
- Les constructions et installations destinées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'exploitation*.

*2.2 - Secteurs Ah1

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles demeurent compatibles avec le voisinage de l'habitation des tiers.
- Les constructions et installations destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation.
- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- Les travaux sur constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins exclusivement agricoles compatibles avec le voisinage de l'habitation des tiers ou d'habitation ou d'artisanat.
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

2.3 – Secteur Ah2

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- Les travaux sur constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation ou de bureau ou d'artisanat.
- L'agrandissement des constructions existantes à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

2.4 – Secteur Ah3

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles demeurent compatibles avec le voisinage de l'habitation des tiers
- Les constructions destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation.
- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- Les travaux sur constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins agricoles ou d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou d'artisanat.
- L'agrandissement des constructions existantes à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Cf rapport de présentation chapitre 2, paragraphe 4

2.5 – Secteur Aj

Les abris de jardins à condition que :

- leur emprise au sol n'excède pas 6 m²
- ils soient édifiés dans des matériaux compatibles avec le risque inondation
- la plus longue façade soit orientée dans le sens du courant

2.- Secteur Ac

Les abris à chevaux à condition que leur nombre n'excède pas deux bâtiments pour l'ensemble du secteur

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation*. Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

4 – ELECTRICITE - TELEPHONE

Non réglementé

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif : les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet

* cf rapport de présentation, chapitre 2, paragraphe 5, article A 3

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

1 - Tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

2 - Secteur A

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 11 au moins égale à 75 mètres ; cette distance est portée à 35 mètres pour les constructions à destination agricole.
- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 35 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 12 mètres

3 - Autres secteurs

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 35 et de la RD 55 au moins égale à 35 mètres. Cette distance minimale est fixée à 15 mètres pour les abris de jardin.
- de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- *Secteur Ac* : l'emprise au sol cumulée des bâtiments ne pourra excéder 60 m²
- *Autres secteurs* : Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

- *Tous secteurs à l'exclusion des secteurs Aj et Ac*

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

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 6,5 mètres ; celle des annexes nouvelles ne pourra excéder 2,5 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.

- *Secteurs Aj et Ac*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres mesuré au sommet du toit.

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

1 - Principe général

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

2 –Restauration, travaux sur les bâtiments repérés selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2)

- Les restaurations et les travaux sur constructions existantes devront respecter ou retrouver l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

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

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Elles pourront être agrandies ; elles seront alors assimilées à des ouvertures nouvelles. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux entrées de garage.

La couverture sera en tuiles canal ou similaire, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale et posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. . Toutefois, lorsque la toiture du bâtiment existant présente des pentes et matériaux autres, pourront être utilisés les matériaux en place et préservées les pentes existantes.

Sont interdites

- les terrasses encaissées dans la toiture
- les toitures terrasses

Pourra être admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- la pente de toiture soit inférieure à 35%
- ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- ils soient dans un plan parallèle à la couverture

Sauf si les dimensions de la baie l'interdisent, les volets seront à deux vantaux rabattables en façade. Pourront également être admis les volets intérieurs, les contrevents à lames verticales.

Dans le cas d'agrandissement, les aménagements et extensions devront par leur volume, les formes, proportions et l'ordonnement des ouvertures, les teintes, s'harmoniser avec le bâtiment originel. Les pentes devront être conformes aux pentes existantes.

La teinte des enduits de façade sera identique à celle du bâti traditionnel

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

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble au titre du 7° de l'article L.123-1-5 et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE N

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

La zone naturelle correspond notamment à l'enclave de Paulignan, à la protection d'une vue sur le vieux village, à la partie est de la vallée de l'Argent-Double, au talus de terrasse du ruisseau de Naval et à une partie de la ZNIEFF du plateau de Fabas.

Elle comprend un secteur NL destiné à des aménagements légers de loisirs.

Au document graphique d'ensemble, sont repérées selon la légende

- la zone inondable de l'Argent-Double soumise à PPR inondation
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés selon la légende au document graphique d'ensemble.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.
- Dans le secteur NL, en sus, à condition qu'ils demeurent compatibles avec le caractère inondable du secteur
 - l'extension et les travaux sur des constructions existantes
 - les travaux, aménagements et installations légères à conditions qu'ils soient dédiés aux loisirs.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé le 17 juillet 2007.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - EAUX PLUVIALES

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

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

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif : les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 35 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 12 mètres

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Les agrandissements et les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

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

Par leur aspect, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

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

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.