

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Pièce écrite

Révision du PLU approuvée le 12/12/2019
Modification 1 du PLU approuvée le 04/07/2023
Modification 2 du PLU approuvée le 06/03/2024

DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 6 - DISPOSITIONS LIEES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	10
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	10
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	17
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	24
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	25
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	26
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	32
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	33
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	37
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	38
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	38
IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	40

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 41

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 42**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 43**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 47**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ 49

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 50**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 51**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 52**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE 53

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 54**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 54**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 56**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 58

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 59**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 59**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 60**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 61

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 62**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 62**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 63**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 65

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 66**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 67**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 68**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 70

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 71**
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73**
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 74**

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Sallèles d'Aude.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L111.9, L111.10, R421-1 à 8, du code de l'urbanisme.
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différées.
- 4) La loi n°64.1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n°65.1046 du 01/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris en application de cette réglementation.
- 5) Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (article R421-27 du code de l'urbanisme).
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol doivent être précédés d'une déclaration de travaux.

Article 3 – Division du territoire en zones

En toutes zones les secteurs indicés « i » renvoient au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou de tout document en tenant lieu. Il en est de même pour les secteurs couverts par les secteurs inondables du plan réglementaire.

Conformément aux articles R123-4 à 8 du code de l'urbanisme, le territoire communal est subdivisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones dites « zones U », comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones dites « zones AU » sont celles à urbaniser. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones dites « zones A » sont celles vouées à l'agriculture. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones dites « zones N » sont les secteurs à caractère naturels et forestiers de la commune. Equipés ou non, ils sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Pour les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le code de l'urbanisme précise à son article L130.1 : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier (...) »

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés conformément à la légende des documents graphiques et numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au PLU ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R123.32 du code de l'urbanisme relatif à l'acquisition de ces terrains par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Article 4 – Adaptations mineures

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée à l'exception de ceux affectés par un risque naturel prévisible (inondation).

Article 5 - Définitions

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol, à l'exception des éléments de modénature et des débords de couverture ou brises soleils en dur dans la limite de 80 cm.

Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative (inférieurs à 0,60 m), tels que terrasses, aires de stationnement non couvertes ou en sous-sol, etc. ;
- les piscines qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- les structures légères et démontables, non fermées, telles que tonnelles ou pergolas.

Espaces libres / espaces libres en pleine terre / espaces libres perméables :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres perméables et sans construction, y compris en sous-sol. Ils excluent les piscines et les surfaces de stationnement des véhicules motorisés et leurs accès, sauf s'ils sont réalisés en matériaux entièrement perméables.

Article 6 – Dispositions liées aux routes départementales

▪ Conditions de desserte et d'accès aux routes départementales

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur Route Départementale ne pourra être créé.

▪ Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être conditionnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées.

▪ Les saillies sur les routes départementales

Les saillies sur le domaine public devront respecter les dispositions du règlement départemental de voirie ou être réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité du passage, surtout dans le centre de l'agglomération.

▪ Les excavations à proximité des routes départementales

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

Toutes les demandes d'accès, de rejet ou d'intervention sur les routes départementales, en ou hors agglomération, devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Le Département est défavorable à une urbanisation linéaire en bordure des routes départementales, sauf mise en place d'aménagements sécurisés pour l'entrée et la sortie dans les zones.

La réalisation des projets, objets des orientations d'aménagement particulières, ayant un impact sur une Route Départementale supposera une association des services du Département, dans une optique de sécurité routière et du respect de l'intégrité et de la conservation du domaine routier départemental.

Pour les voies revêtues d'un tapis en enrobé (Enrobés Coulés à Froid, Bétons Bitumineux à Chaud ou à Froid) datant de moins de 3 ans, les traversées se feront par fonçage ou forage et les tranchées longitudinales ou transversales sont interdites dans l'emprise de la chaussée.

En cas d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, la gestion des rejets hydrauliques générés par les nouvelles surfaces imperméabilisées exposées au ruissellement pluvial devrait être étudiée de façon globale et non projet par projet.

- **Les clôtures en bordure des routes départementales**

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité du dit domaine est encouragé à déposer, au préalable, une demande d'alignement.

Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages. Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

- **Ouverture des portails et stationnement des véhicules sur les routes départementales**

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle, ou par le biais d'un portail coulissant, et sera proscrite sur l'emprise de la route départementale.

En dehors de l'agglomération, les portes et portails devront être positionnés de manière à permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sur la parcelle et ainsi éviter les manœuvres sur la chaussée ou les accotements de la voirie départementale. Un recul minimal de 5 mètres par rapport à la chaussée devra être respecté. En agglomération, la commune appréciera l'opportunité d'instaurer un tel recul.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

Dans le cadre de constructions nouvelles, les places de stationnement devront être prévues sur la parcelle ou sur la zone à urbaniser. En cas de changement de destination d'un bâtiment, un espace affecté au stationnement devra être prévu.

Un nombre suffisant de places de stationnement devra être prévu en fonction de la nature de l'opération et des besoins générés par le projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Centre-villageois

Zone urbaine générale à caractère central d'habitat, de commerces et de services.

La zone UA est entièrement soumise au risque inondation défini par le PPRI du bassin de la Cesse. Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en complément des dispositions du PLU et prévalent sur celles-ci (Cf. annexe 6 du PLU).

La zone UA est comprise dans le périmètre de protection autour du Monument Historique du château. Les autorisations d'urbanisme y sont soumises à l'avis conforme de l'ABF (Cf annexe 6 et 7 du PLU).



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière**.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création de nouveaux stockages de gravats et granulats.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions sont implantées obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Les débords au-delà de l'alignement peuvent être admis dans la limite de 80 cm de profondeur et de 3,5 m de hauteur minimum par rapport au niveau de l'espace public ou privé ouvert au public.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Afin de s'aligner sur une construction implantée sur la limite latérale voisine et en retrait vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique ;
- Ou en vue de préserver un élément de paysage ou de patrimoine bâti ;

Non réglementé pour :

- les annexes ;

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- **sur les limites séparatives latérales dans une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement** des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- **en retrait des limites séparatives latérales au-delà des 15 mètres par rapport à l'alignement**, ainsi que **en retrait vis-à-vis du fond de parcelle**. Dans ces cas, le retrait sera au minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré de tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm et hors structures légères, démontables et ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles à plus de 3 m de hauteur) vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les annexes, qui peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ;
- les piscines, qui peuvent s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ;
- les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles, dont la hauteur est limitée à 3 m ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions.

II.5. Hauteur des constructions

Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher), sauf dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ancien qui n'a pas été édifié selon ces dispositions. Dans ce cas, la même hauteur de plancher peut être admise.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il est rappelé que tout projet situé dans le périmètre de protection autour des monuments historiques fera l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et pourra être refusé en dépit du respect des règles du PLU.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

TOITURE :

Pente et faîtage : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Les toitures seront de forme simple à deux pentes.

Matériaux :

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles d'aspect terre cuite de couleur claire.

Débords :

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâties au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.

Les toitures des constructions neuves comprendront obligatoirement un débord de toiture. En cas d'extension de constructions existantes, les débords de toits et génoises emprunteront au bâti existant.

Cheminées et antennes : les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Ouvertures :

Des ouvertures dans la toiture (fenêtre de toit, tropézienne) peuvent être autorisées à conditions de n'être pas visibles depuis l'espace public, de ne pas modifier l'aspect de la façade et de la rue, ni dénaturer la perception d'ensemble depuis le monument historique.

FACADES :

Matériaux :

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales.

Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblable à celles des enduits traditionnels locaux.

Hauteur : la hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Autres éléments :

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics. En cas d'impossibilité technique avérée, une implantation en façade sur l'espace public peut exceptionnellement être admise, à condition d'être la plus discrète possible et d'être obligatoirement habillée d'un cache ajouré réalisé en matériaux naturels ou d'aspect similaire à celui de la façade. Ils devront également être positionnés de manière à apporter la moindre gêne visuelle et auditive au voisinage.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

Les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente.

Les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits.

PERCEMENTS, MENUISERIES ET FERRONNERIE :

Sur le bâti existant ancien :

- les percements et encadrements anciens seront conservés, restaurés ou restitués ;
- les nouveaux percements respecteront :
 - o la composition d'ensemble traditionnelle de la façade, généralement faite d'un alignement vertical et horizontal entre les ouvertures ;
 - o les proportions traditionnelles des portes et fenêtres, où la hauteur domine la largeur, hormis sur les derniers niveaux en combles ;
- Les menuiseries et ferronneries anciennes seront conservées, restaurées ou restituées dans leurs formes et matériaux.
- Les volets roulants sont proscrits.

CLÔTURES :

Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront de préférence limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 m.

Aux abords des ruisseaux, seules les clôtures en grillage seront autorisées.

Les portails doivent être maintenus ajourés.

Limites séparatives : en limite séparative il n'est pas imposé de matériaux. Toutefois, dans tous les cas, la hauteur totale est limitée à 2m, les murs pleins devront assurer une transparence hydraulique et être enduits sur les deux façades.

Le long des routes : les clôtures construites le long d'une route départementale devront faire l'objet d'un arrêté d'alignement. La hauteur et la composition de la clôture ne pourra altérer la visibilité sur la voie publique. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces libres en pleine terre végétalisés devront représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions en hauteur de constructions existantes dont l'emprise au sol existante ne permet pas de respecter ce minimum d'espaces libres.

II.8. Stationnement

L'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement.

Les constructions à usage d'activité devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Les constructions destinées à l'habitation devront comporter au minimum 1 place de stationnement par logement.

Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation de logements existants, à condition de ne pas créer de nouveaux logements. En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant avec création de logement, il sera imposé 1 place minimum de stationnement par logement.

Les places de stationnement sont à prévoir en dehors de la voie publique.

Une superficie minimale de 10 à 12,5 m² est à prévoir par place, hors accès et manœuvre.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Autres prescriptions : un dispositif approprié doit être créé sur la propriété (puits sec par exemple) pour la récupération des eaux de piscines.

Le rejet des eaux sur la voie publique et/ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zones d'extension du centre-villageois

Zone urbaine générale correspondant aux extensions anciennes du centre du village, de densité moyenne à élevée et où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.

Une partie de la zone UB est soumise au risque inondation défini par le PPRI du bassin de la Cesse. Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en complément des dispositions du PLU et prévalent sur celles-ci (Cf. annexe 6 du PLU).

Une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre de protection autour du Monument Historique du château. Les autorisations d'urbanisme y sont soumises à l'avis conforme de l'ABF (Cf annexe 6 et 7 du PLU).



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière**.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création de nouveaux stockages de gravats et granulats.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Dispositions applicables aux éléments répertoriés aux titres de l'article L.151-19 :

- La démolition des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :

- Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit en recul de 3 m minimum vis-à-vis de cet alignement. Dans les opérations groupées, un plan masse pourra énoncer des dispositions différentes.

Le recul est mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou balcons de moins de 80 cm de profondeur). Les débords au-delà de l'alignement peuvent être admis dans la limite de 80 cm de profondeur et de 3,5 m de hauteur minimum par rapport au niveau de l'espace public ou privé ouvert au public.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves doivent s'implanter :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait vis-à-vis de celles-ci. En cas de retrait, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m ;
- en retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, de la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m.

Le retrait est mesuré depuis la limite séparative jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm de profondeur et hors structures légères, démontables et ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles situées à plus de 3 m de hauteur).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les annexes, qui peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que, dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ;
- pour les piscines, qui peuvent s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ;
- pour les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas ou tonnelles, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que dans la bande de retrait de 3 ou 5 m leur hauteur soit limitée à 3 m ;
- à l'intérieur des opérations d'ensemble ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions

II.5. Hauteur des constructions

Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher), sauf dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ancien qui n'a pas été édifié selon ces dispositions. Dans ce cas, la même hauteur de plancher peut être admise.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il est rappelé que tout projet situé dans le périmètre de protection autour des monuments historiques fera l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et pourra être refusé en dépit du respect des règles du PLU.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m² de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

TOITURE :

Pente et faîtage : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.
Les toitures seront de forme simple à deux pentes.

Matériaux :

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles de terre cuite de couleur claire.
Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
Toutefois, il peut être admis une position sur le rampant pour la mise en œuvre de surfaces inférieures à 5 m², par logement concerné.

Débords :

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâties au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.
Les toitures des constructions neuves comprendront obligatoirement un débord de toiture. En cas d'extension de constructions existantes, les débords de toits et génoises emprunteront au bâti existant.

Cheminées et antennes : les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Ouvertures :

Des ouvertures dans la toiture (fenêtre de toit, tropézienne) peuvent être autorisées à conditions de n'être pas visibles depuis l'espace public, de ne pas modifier l'aspect de la façade et de la rue, ni dénaturer la perception d'ensemble depuis le monument historique.

FACADES :

Matériaux :

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales.
Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.
L'emploi de tôles galvanisées est interdit.
Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblable à celles des enduits traditionnels locaux.
Les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente.

Hauteur : la hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Autres éléments :

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics. En cas d'impossibilité technique avérée, une implantation en façade sur l'espace public peut exceptionnellement être admise, à conditions d'être la plus discrète possible et d'être obligatoirement habillé d'un cache ajouré réalisé en matériaux naturels ou d'aspect similaire à celui de la façade. Ils devront également être positionnés de manière à apporter la moindre gêne visuelle et auditive au voisinage.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

Les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente.

Les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits.

PERCEMENTS, MENUISERIES ET FERRONNERIE :

Sur le bâti existant ancien :

- les percements et encadrements anciens seront conservés, restaurés ou restitués ;
- les nouveaux percements respecteront :
 - o la composition d'ensemble traditionnelle de la façade, généralement faite d'un alignement vertical et horizontal entre les ouvertures ;
 - o les proportions traditionnelles des portes et fenêtres, où la hauteur domine la largeur, hormis sur les derniers niveaux en combles ;
- Les menuiseries et ferronneries anciennes seront conservées, restaurées ou restituées dans leurs formes et matériaux.
- Les volets roulants sont proscrits.

CLÔTURES

Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront de préférence limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 m.

Aux abords des ruisseaux, seules les clôtures en grillage seront autorisées.

Les portails seront maintenus ajourés.

Limites séparatives : en limite séparative il n'est pas imposé de matériaux. Toutefois, dans tous les cas, la hauteur totale est limitée à 2m, les murs pleins devront assurer une transparence hydraulique et être enduits sur les deux façades.

Le long des routes : les clôtures construites le long d'une route départementale devront faire l'objet d'un arrêté d'alignement. La hauteur et la composition de la clôture ne pourra altérer la visibilité sur la voie publique. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces libres en pleine terre végétalisés devront représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions en hauteur de constructions existantes dont l'emprise au sol existante ne permet pas de respecter ce minimum d'espaces libres.

II.8. Stationnement

L'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement.

Les constructions à usage d'activité devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.

Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation de logements existants, à condition de ne pas créer de nouveaux logements. En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant avec création de logement, il sera imposé 1 place minimum de stationnement par logement.

Ces places de stationnement sont à prévoir en dehors de la voie publique, hors accès et manœuvre.

Une superficie minimale de 10 à 12,5 m² est à prévoir par place de stationnement, hors accès et manœuvre.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Autres prescriptions : un dispositif approprié doit être créé sur la propriété (puits sec par exemple) pour la récupération des eaux de piscines.

Le rejet des eaux sur la voie publique et/ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zones d'extension récentes du centre-villageois de densité modérée

Zone urbaine générale, correspondant aux extensions résidentielles récentes, de densité modérée. Cette zone comprend un secteur UC1 en frange avec les espaces agricoles où la densification est limitée par la mise en place d'une bande de constructibilité principale.

Cette zone est soumise de manière très limitée au risque d'inondation identifié par le PPRI du bassin de la Cesse. Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent en complément des dispositions du PLU et prévalent sur celles-ci (Cf. annexe 6 du PLU).



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière**.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**.
- Les constructions et installations à destination **Commerces et activités de services**, sauf celles visées à l'article 2.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création de nouveaux stockages de gravats et granulats.
- La création de tout captage d'eau souterraine, à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'Ouveillan.
- L'implantation de stockage ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais...
- L'implantation de canalisations souterraines autres que les réseaux d'eau potable, eaux résiduaires et gaz de ville.
- Les fumiers dépôts de matières fermentescibles et d'épandage ou le stockage « en bout de champ » des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les constructions à destination **Commerces et activités de services** sont admis sous réserve que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.

Les projets d'aménagement devront respecter des préconisations contenues dans le dossier «Orientation d'aménagement et de Programmation» du PLU lorsqu'elles existent.

Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :

- Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Le recul est mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou balcons de moins de 80 cm de profondeur).

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

En zone UC1

Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25m à partir de l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles ne disposant pas d'un linéaire sur voie au moment de l'approbation du PLU.

Au-delà de la bande de 25m, seuls sont autorisés :

- l'aménagement dans le volume existant et les extensions des constructions existantes ;
- les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50m au point le plus haut.

Des implantations différentes peuvent être admises en UC et UC1 pour :

- les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait vis-à-vis des limites séparatives, à une distance minimale de 4 m.

Le retrait est mesuré depuis la limite séparative jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm de profondeur et hors structures légères, démontables et ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles situées à plus de 3 m de hauteur).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m dans la bande de retrait, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives ;

- pour les piscines, qui pourront s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ;
- dans le cas où la construction peut s'adosser sur une construction voisine implantée en limite séparative, dans la limite du gabarit de ladite construction ;
- dans le cas d'un accord entre voisins, spécifié par acte authentique ;
- pour les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas ou tonnelles, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ;
- à l'intérieur des opérations d'ensemble ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les secteurs UC1, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

II.5. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel avant travaux. Les éléments de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques en toiture ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher) sauf dans le cas d'extension d'un bâtiment existant qui n'a pas été édifié selon ces dispositions. Dans ce cas, la même hauteur de plancher peut être admise.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction, et 1 niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée.

En zone UC1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture en cas de toiture en pente ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements de baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m² de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

TOITURE :

Pente et faîtage : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, pourront être autorisées.

Matériaux : les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles d'aspect terre cuite de couleur claire.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures seront de préférence intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Débords :

Les toitures des constructions neuves comprendront obligatoirement un débord de toiture.

Cheminées et antennes : les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

FACADE :

Matériaux :

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales.

Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblable à celles des enduits traditionnels locaux.

Autres éléments :

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs doivent être positionnés de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public et à apporter la moindre gêne visuelle et auditive au voisinage.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

CLÔTURES :

Les murs existants anciens et murets de pierre sèche seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront de préférence limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 m.

Aux abords des ruisseaux, seules les clôtures en grillage seront autorisées.

Limites séparatives : en limite séparative il n'est pas imposé de matériaux. Toutefois, dans tous les cas, la hauteur totale est limitée à 2m, les murs pleins devront assurer une transparence hydraulique et être enduits sur les deux façades.

Le long des routes : les clôtures construites le long d'une route départementale devront faire l'objet d'un arrêté d'alignement. La hauteur et la composition de la clôture ne pourra altérer la visibilité sur la voie publique. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

En bordure des zones agricoles et naturelles : les clôtures seront obligatoirement végétales, composées d'essences variées et présentant une forme de haies vives, d'aspect naturel. Les murs en dur sont interdits.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation

Espaces libres :

Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Plantation des aires de stationnement :

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places, plantés de manière à ombrager les places de stationnement. Les voies internes devront également être plantées d'alignements d'arbres de moyenne ou haute tige.

II.8. Stationnement

Les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, par logement, il sera exigé deux places de stationnement sur la parcelle et deux à l'extérieur à la disposition du public.

Les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 devront comporter au minimum une place de stationnement par logement.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Autres prescriptions : un dispositif approprié doit être créé sur la propriété (puits sec par exemple) pour la récupération des eaux de piscines.

Le rejet des eaux sur la voie publique et/ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

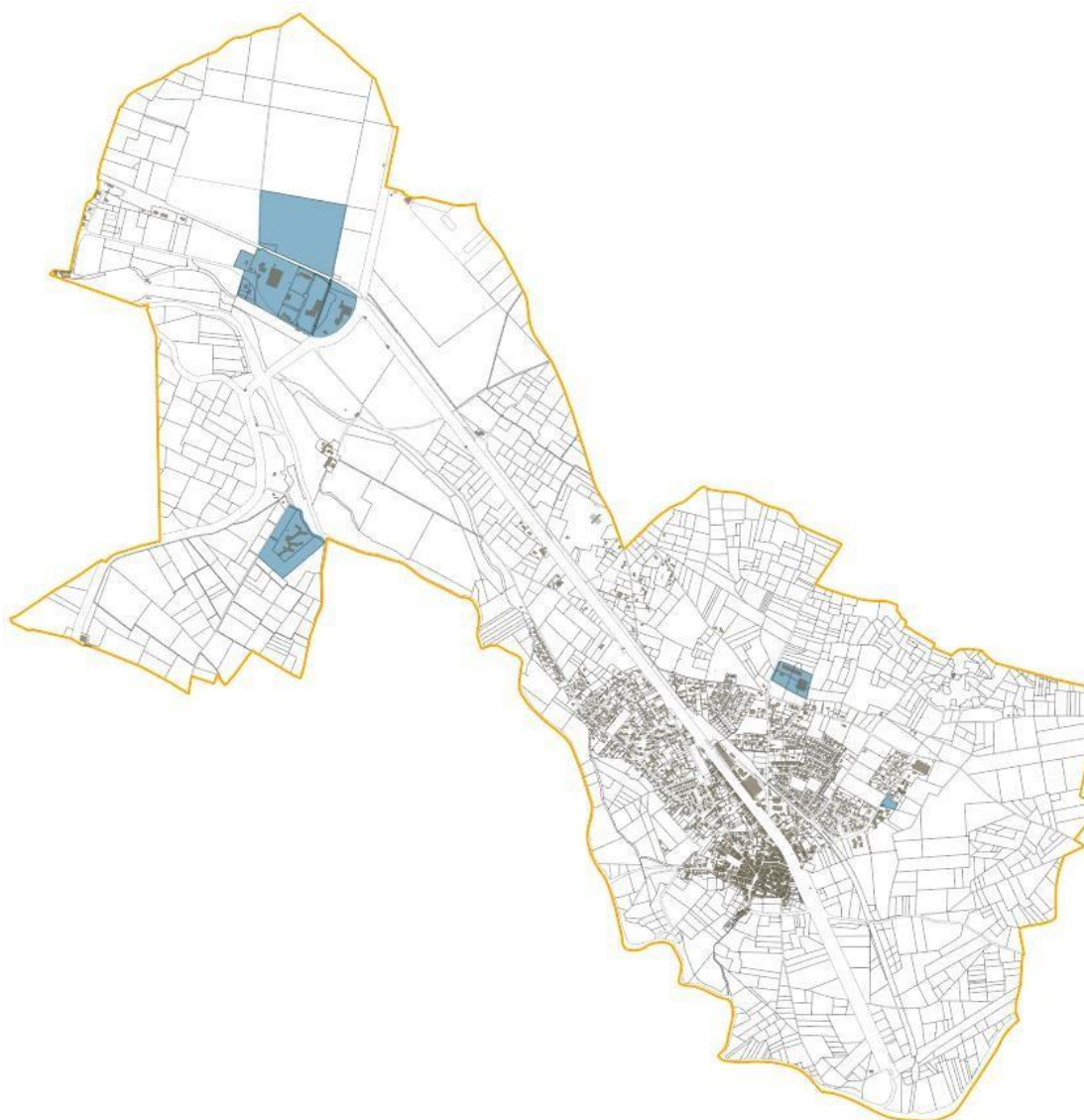
Pas de prescriptions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone à vocation économique

La zone UE inclut trois sous-zones :

- **UEa** : Zone artisanale et commerciales ;
- **UEt** : Secteur dédié à l'accueil touristique sous forme hôtelière, résidence de tourisme ou de camping ;
- **UEx** : Zone d'activité à caractère industriel ;



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf exceptions visées à l'article 2, sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'habitation**.

Dans les secteurs UEa, sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**.

Dans les secteurs UEt, sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à sous-destination **d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma**.

Dans les secteurs UEx, sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **Commerces et activités de services (hors sous-destination Artisanat)**.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités.

Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :

- Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de la moitié de la hauteur de tout point de la construction vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 m vis-à-vis des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

II.5. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel avant travaux. Les éléments de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques en toiture ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

En zone UEt, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m au point le plus haut de la construction.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Espaces libres :

Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 3 places de stationnement, à réaliser de manière à ombrager les places de stationnement.

II.8. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

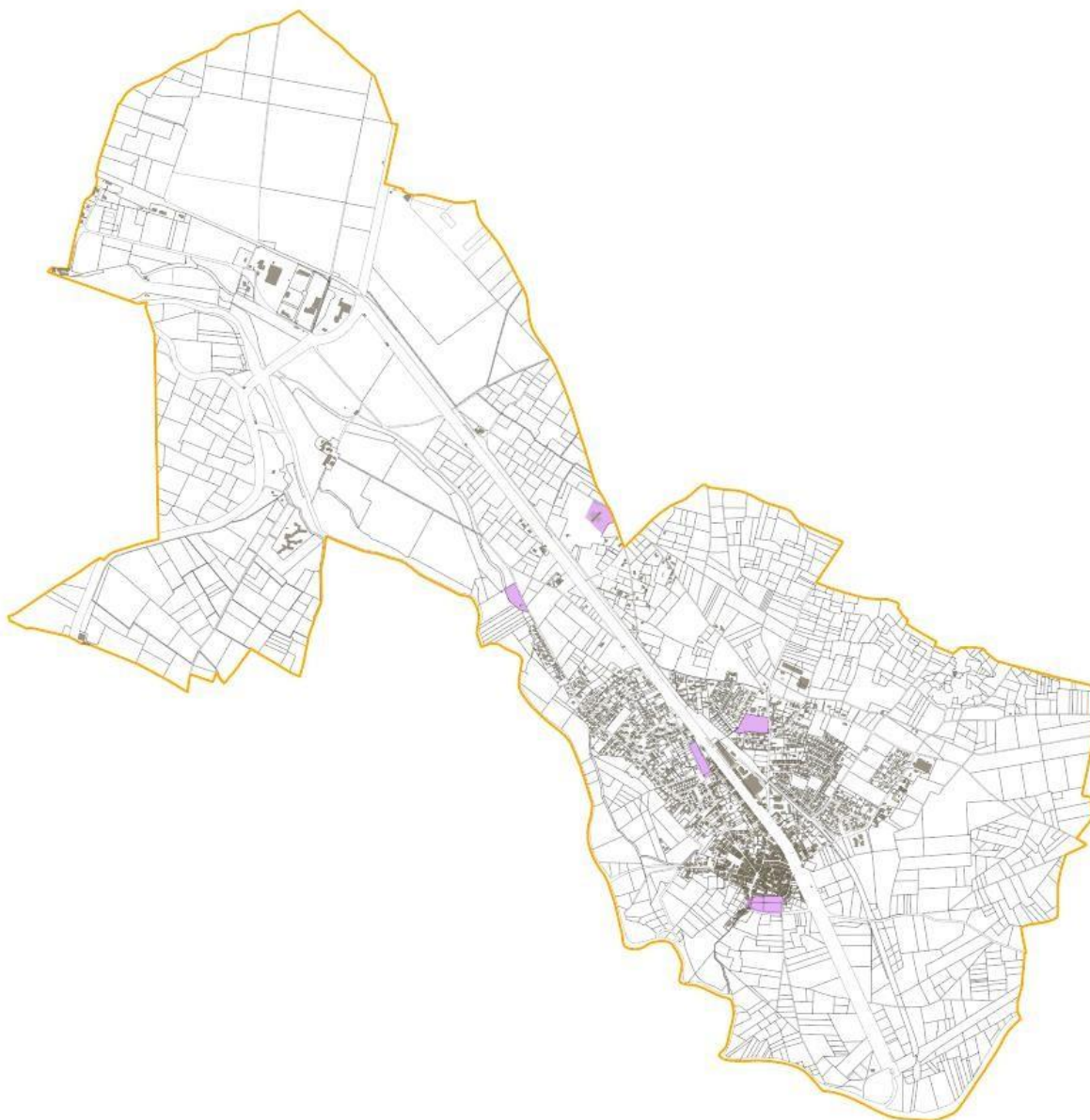
Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Zone à vocation d'équipements publics



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf exceptions visées à l'article 2, sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'habitation** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma.**

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non réglementé.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

II.5. Hauteur des constructions

Non réglementé.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrement de baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Espaces libres :

Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 3 places de stationnement, à réaliser de manière à ombrager les places de stationnement.

II.8. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

IV. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

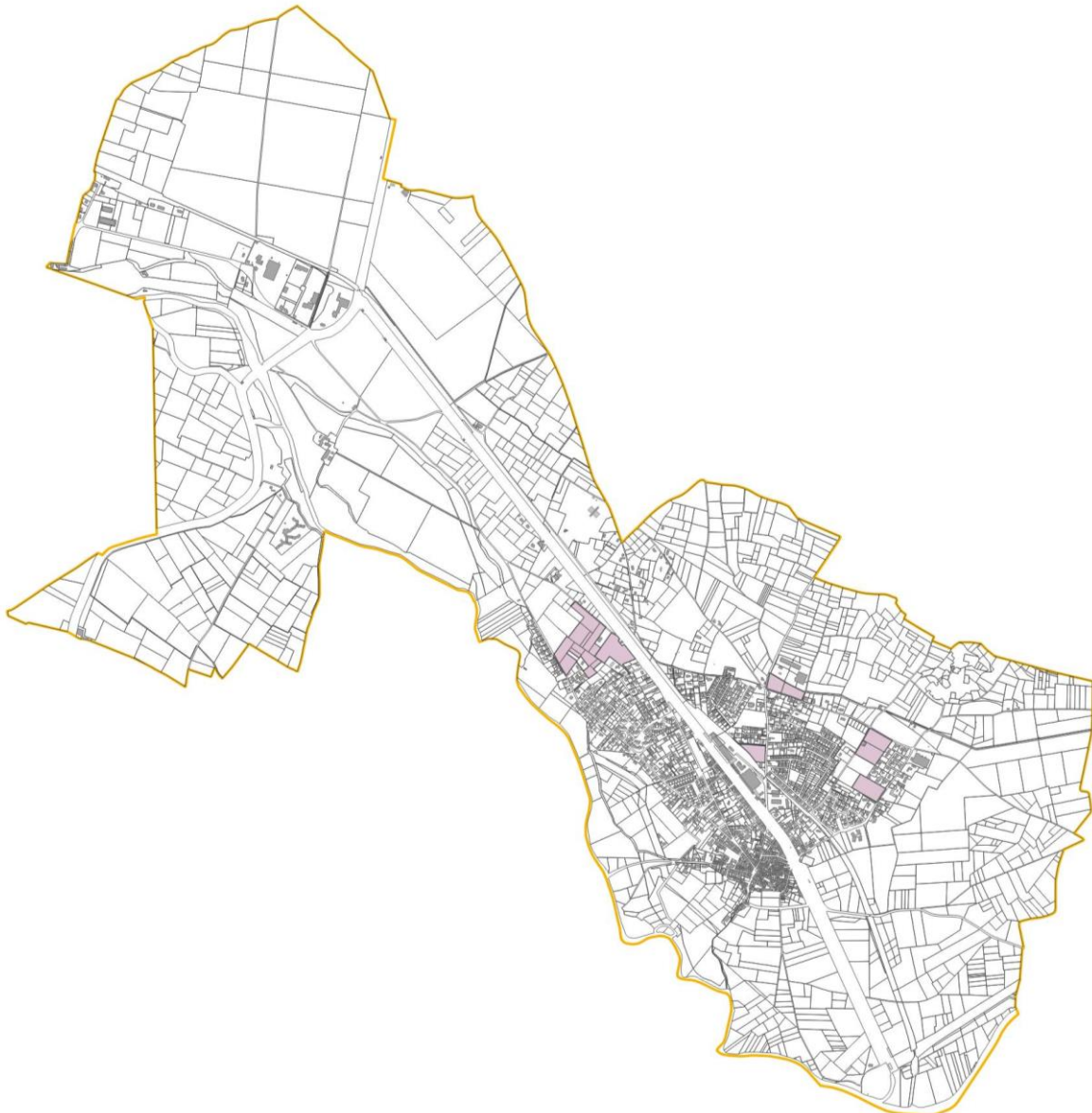
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Zones d'extension de l'urbanisation

Zone équipée ou partiellement équipée, de moyenne densité, destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone comprend un secteur AU1 avec bande de constructibilité principale.



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ;
- Les constructions et installations à destination **Commerces et activités de services**, sauf celles visées à l'article 2 ;
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création de nouveaux stockages de gravats et granulats ;
- La création de tout captage d'eau souterraine, à l'intérieur du périmètre de protection du captage d'Ouveillan ;
- L'implantation de stockage ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais... ;
- L'implantation de canalisations souterraines autres que les réseaux d'eau potable, eaux résiduaires et gaz de ville ;
- Les fumiers dépôts de matières fermentescibles et d'épandage ou le stockage « en bout de champ » des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les constructions destinées au logement ne pourront être autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les principes d'aménagement définies par les « Orientation d'aménagement et de Programmation » du PLU. Les nouvelles opérations de logements devront intégrer le besoin en logements locatifs sociaux de la commune.

Les constructions à destination **Commerces et activités de services** sont admises sous réserve que leur présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.

Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :

- Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Le recul est mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou balcons de moins de 80 cm de profondeur).

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

En zone AU1 :

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25m à partir de l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique sur laquelle est prévue l'accès.
- Au-delà de la bande de 25m, seuls sont autorisés :
 - o l'aménagement dans le volume existant et les extensions des constructions existantes ;
 - o les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m.

Des implantations différentes peuvent être admises en AU et AU1 pour :

- les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum vis-à-vis des limites séparatives.

Le retrait est mesuré depuis la limite séparative jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm de profondeur et hors structures légères, démontables et

ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles situées à plus de 3 m de hauteur).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m dans la bande de retrait, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives ;
- pour les piscines, qui pourront s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ;
- dans le cas où la construction peut s'adosser sur une construction voisine implantée en limite séparative, dans la limite du gabarit de ladite construction ;
- dans le cas d'un accord entre voisins, spécifié par acte authentique ;
- pour les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas ou tonnelles, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que, dans la bande de retrait, leur hauteur soit limitée à 3 m ;
- à l'intérieur des opérations d'ensemble ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les secteurs AU1, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

II.5. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel avant travaux. Les éléments de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques en toiture ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction, et 1 niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m² de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

TOITURE :

Pente et faîtage : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, pourront être autorisées

Matériaux : les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles d'aspect terre cuite de couleur claire.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures seront de préférence intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Débords :

Les toitures des constructions neuves comprendront obligatoirement un débord de toiture.

Cheminées et antennes : les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

FACADE :

Matériaux :

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales.

Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblable à celles des enduits traditionnels locaux.

Autres éléments :

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs doivent être positionnés de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public et à apporter la moindre gêne visuelle et auditive au voisinage.

Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

CLÔTURES :

Les murs existants anciens et murets de pierre sèche seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront de préférence limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 m.

Aux abords des ruisseaux seules les clôtures en grillage seront autorisées.

Limites séparatives : en limite séparative il n'est pas imposé de matériaux. Toutefois, dans tous les cas, la hauteur totale est limitée à 2m, les murs pleins devront assurer une transparence hydraulique et être enduits sur les deux façades.

Le long des routes : les clôtures construites le long d'une route départementale devront faire l'objet d'un arrêté d'alignement. La hauteur et la composition de la clôture ne pourra altérer la visibilité sur la voie publique. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Le traitement des clôtures et des franges urbaines devra se conformer aux dispositions décrites dans les OAP correspondantes.

En bordure des zones agricoles et naturelles : les clôtures seront obligatoirement végétales, composées d'essences variées et présentant une forme de haies vives, d'aspect naturel. Les murs en dur sont interdits.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Espaces libres :

Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Plantation des aires de stationnement :

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places, plantés de manière à ombrager les places de stationnement. Les voies internes devront également être plantées d'alignements d'arbres de moyenne ou haute tige.

II.8. Stationnement

Les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, par logement, il sera exigé deux places de stationnement sur la parcelle et deux à l'extérieur à la disposition du public.

Les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 devront comporter au minimum une place de stationnement par logement.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être

effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Autres prescriptions : un dispositif approprié doit être créé sur la propriété (puits sec par exemple) pour la récupération des eaux de piscines.

Le rejet des eaux sur la voie publique et/ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

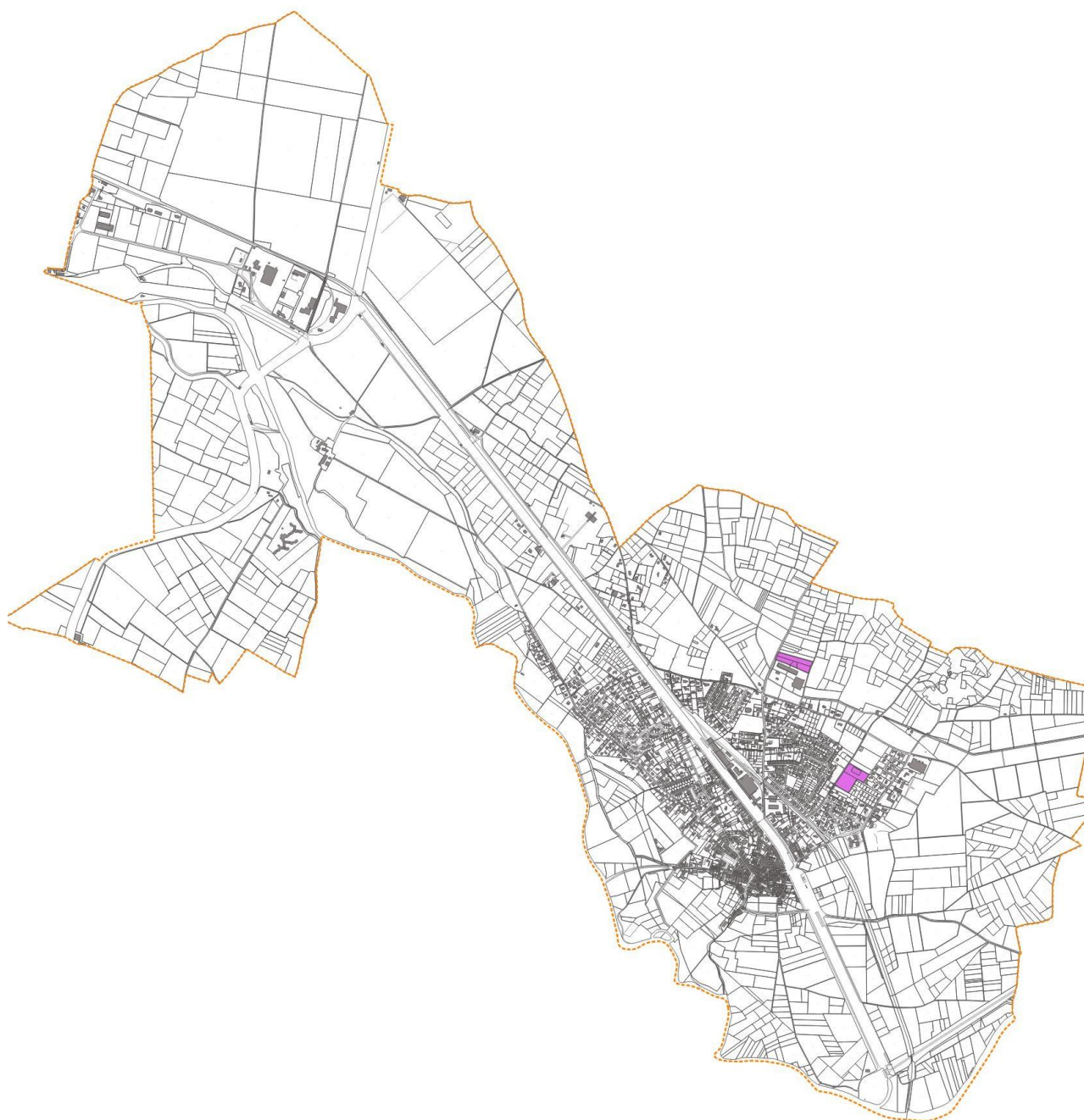
III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ

Zones d'extension de l'urbanisation

Zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipement public



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone, sauf exceptions visées à l'article 2, sont interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'Exploitation agricole et forestière** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'habitation** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** ;
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination **d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma**.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les projets d'aménagement devront respecter des préconisations contenues dans le dossier «Orientation d'aménagement et de Programmation» du PLU lorsqu'elles existent.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Non règlementé.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

II.5. Hauteur des constructions

Non réglementé.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Espaces libres :

Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 3 places de stationnement, à réaliser de manière à ombrager les places de stationnement.

II.8. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

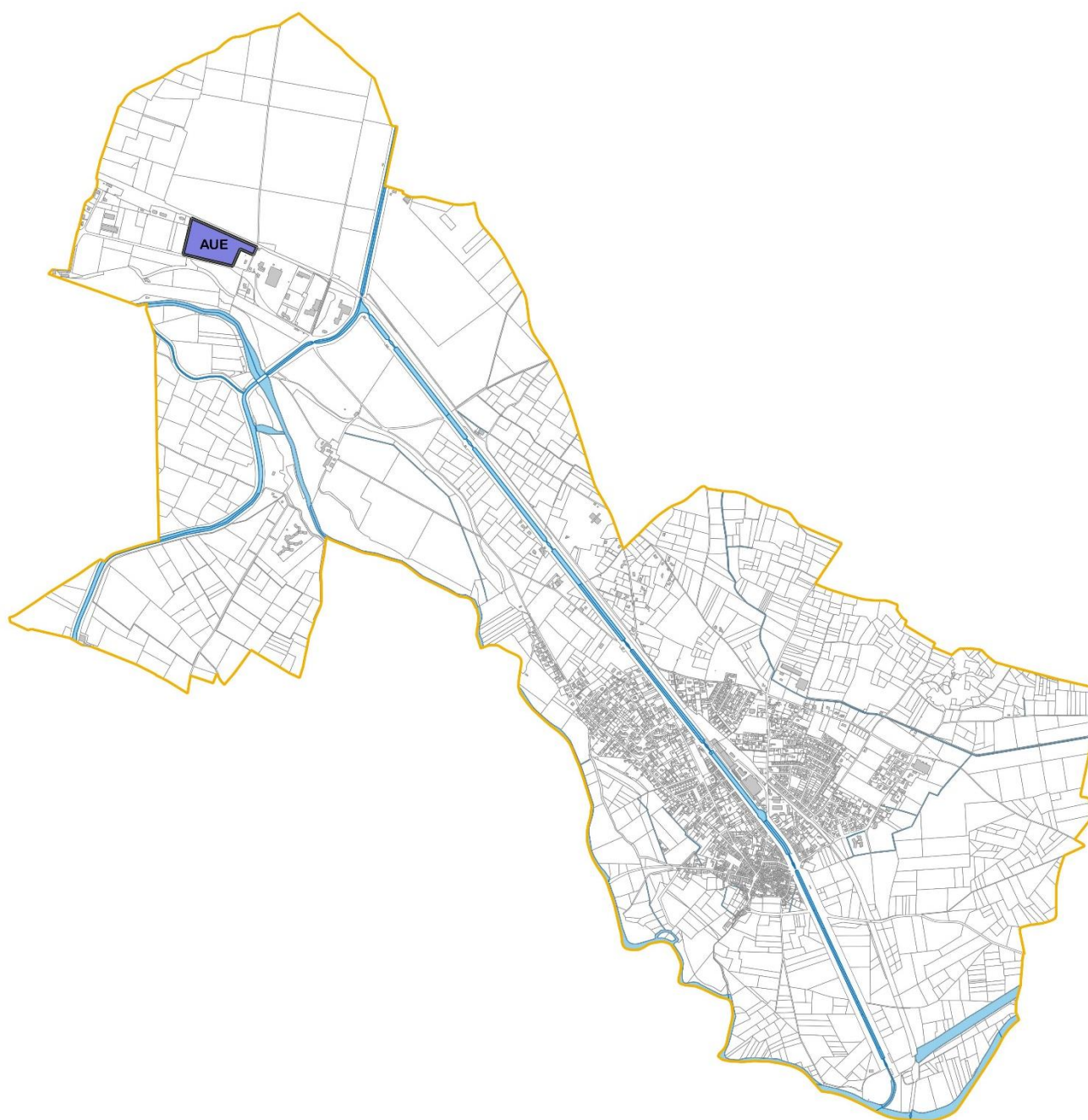
III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Zone à urbaniser à vocation économique ouverte

Elle comprend un secteur destiné à la réalisation d'un projet de ferme photovoltaïque au sol.



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdites :

- Les constructions et installations **autres que** celles qui sont destinées aux **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dont font partie les fermes photovoltaïques.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les orientations contenues dans le dossier « Orientation d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

Les bâtiments de gardiennage sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés à l'alignement ou en recul de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

L'imperméabilisation des parcelles est limitée à 20%.

II.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 3 m au point le plus haut de la construction, hors édicule technique.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Constructions

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

Les bâtiments seront de formes simples.

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit fin de couleur claire (ton pierre). Les revêtements en bois ou en pierre sont admis.

Clôtures :

Les clôtures implantées en périphérie du secteur seront ajourées et perméables au passage de la petite faune et à l'hydraulique.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées de plantations grimpantes.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,5 m.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Une haie vive sera obligatoirement plantée en limite Ouest et en limite Sud du secteur, à l'extérieur de la clôture, offrant un premier plan végétalisé qualitatif et non uniforme sur le site depuis la RD1626. Les végétaux utilisés seront diversifiés et pris dans la palette des essences végétales locales ou adaptées au climat local.

II.8. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies).

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable ou un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

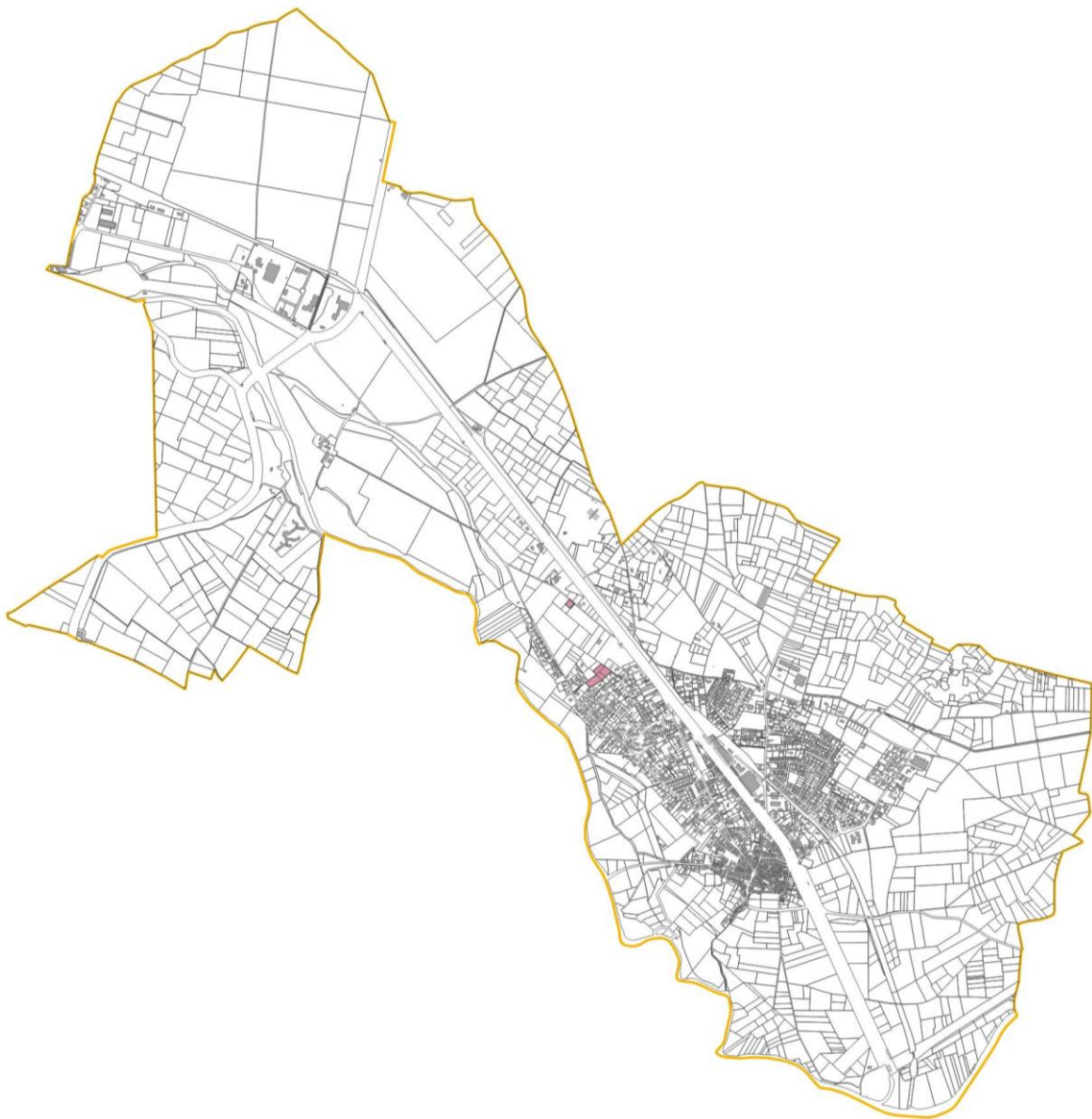
Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat

La zone 2AU est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité insuffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés aux réseaux.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sans objet.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II.4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

II.5. Hauteur des constructions

Sans objet.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Sans objet.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Sans objet.

II.8. Stationnement

Sans objet.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Sans objet.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Sans objet.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

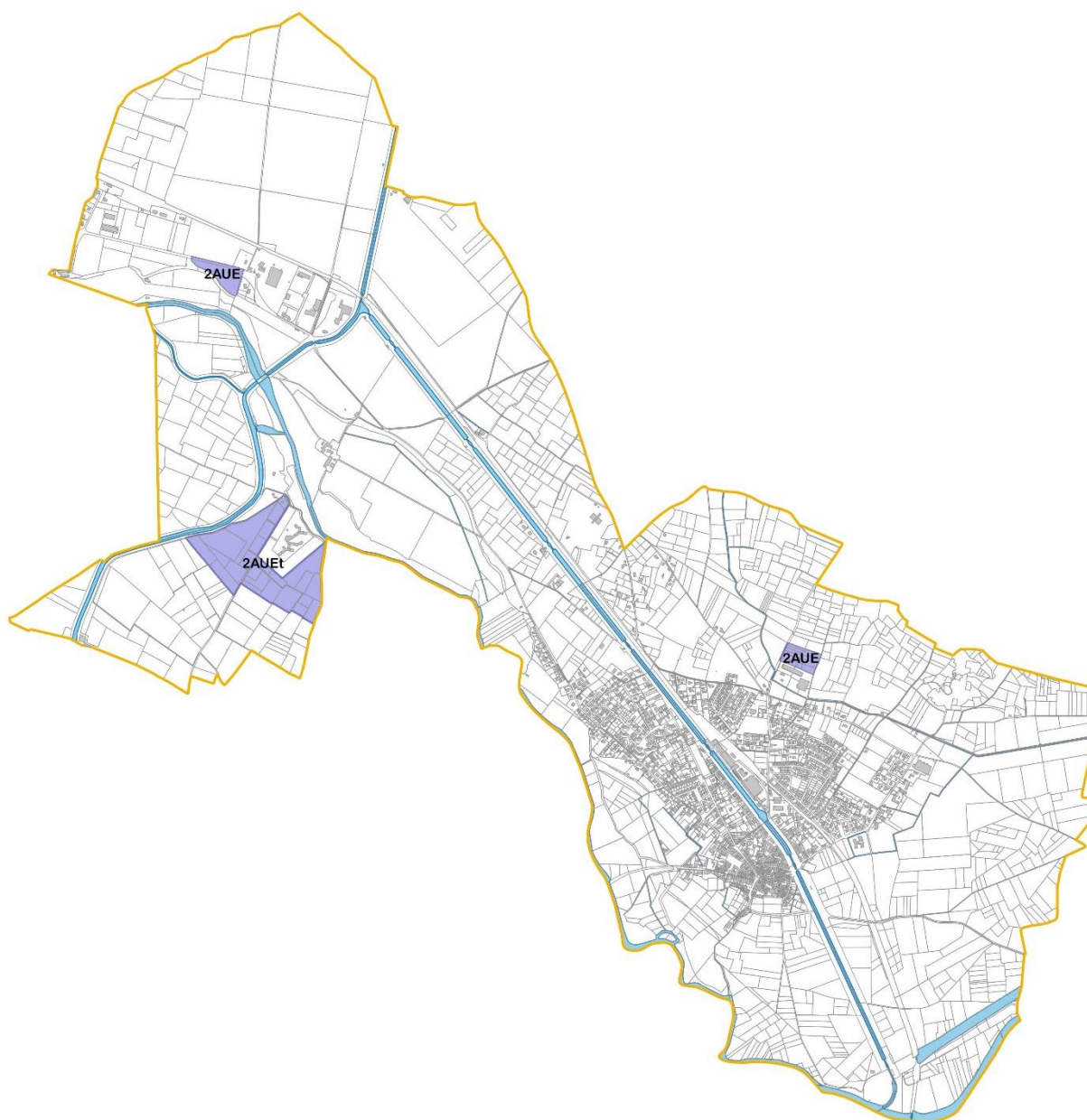
Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Zones d'extension de l'urbanisation à vocation économique générale pour la zone 2AUE et à vocation touristique pour la zone 2AUEt

La zone 2AU est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité insuffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés aux réseaux.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sans objet.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II.4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

II.5. Hauteur des constructions

Sans objet.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Sans objet.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Sans objet.

II.8. Stationnement

Sans objet.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Sans objet.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Sans objet.

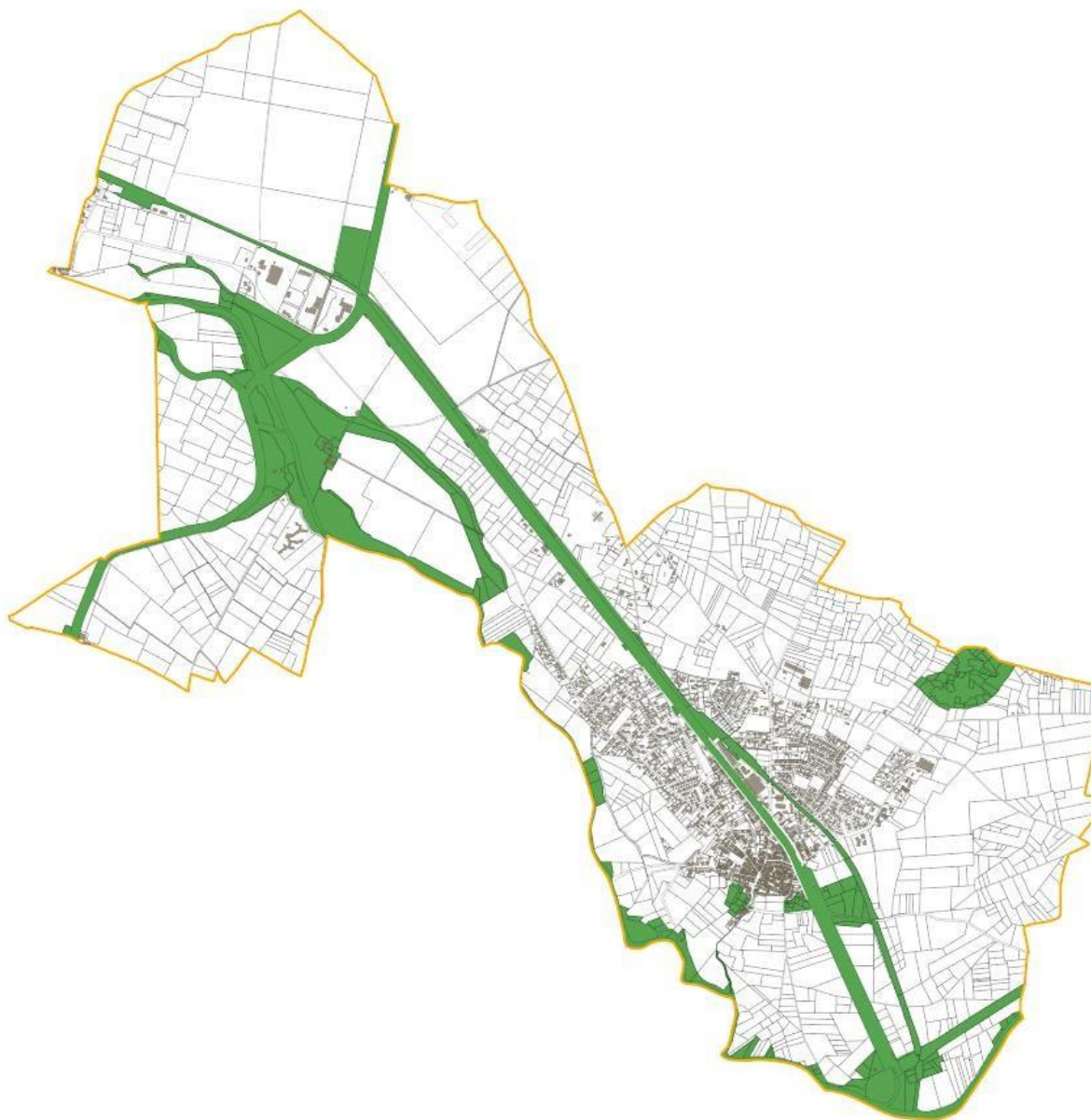
III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle comprenant un secteur de taille et de capacité limitée permettant les extensions et les changements de destination



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sauf exceptions visées à l'article 2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements à destination :

- D'exploitation agricole et forestière ;
- D'habitation ;
- De commerce et activités de service ;
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif sont admises ;

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, extensions et annexes prévus par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante,
- Les constructions à usage d'annexes de cette habitation à une distance maximum de
- 20 mètres par rapport à l'habitation. L'ensemble des annexes (non compris la piscine) ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol et un seul niveau en hauteur.

Les parcs d'agrément et de promenade, aires de stationnement ouvertes au public et les installations nécessaires à la fréquentation du public.

Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :

- Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 15 m vis-à-vis de l'axe des routes départementales ;
- 5 m vis-à-vis de l'axe des voies rurales ;
- 20 m par rapport au Domaine Public Fluvial.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 7 m à la crête de la berge des ruisseaux.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

II.5. Hauteur des constructions

Non réglementé

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

La mise en œuvre de dispositifs d'économies d'énergies ou d'énergies renouvelables peut être admise en dérogation des règles ci-dessus, à condition de veiller à une bonne insertion dans le bâtiment et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Non réglementé.

II.8. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

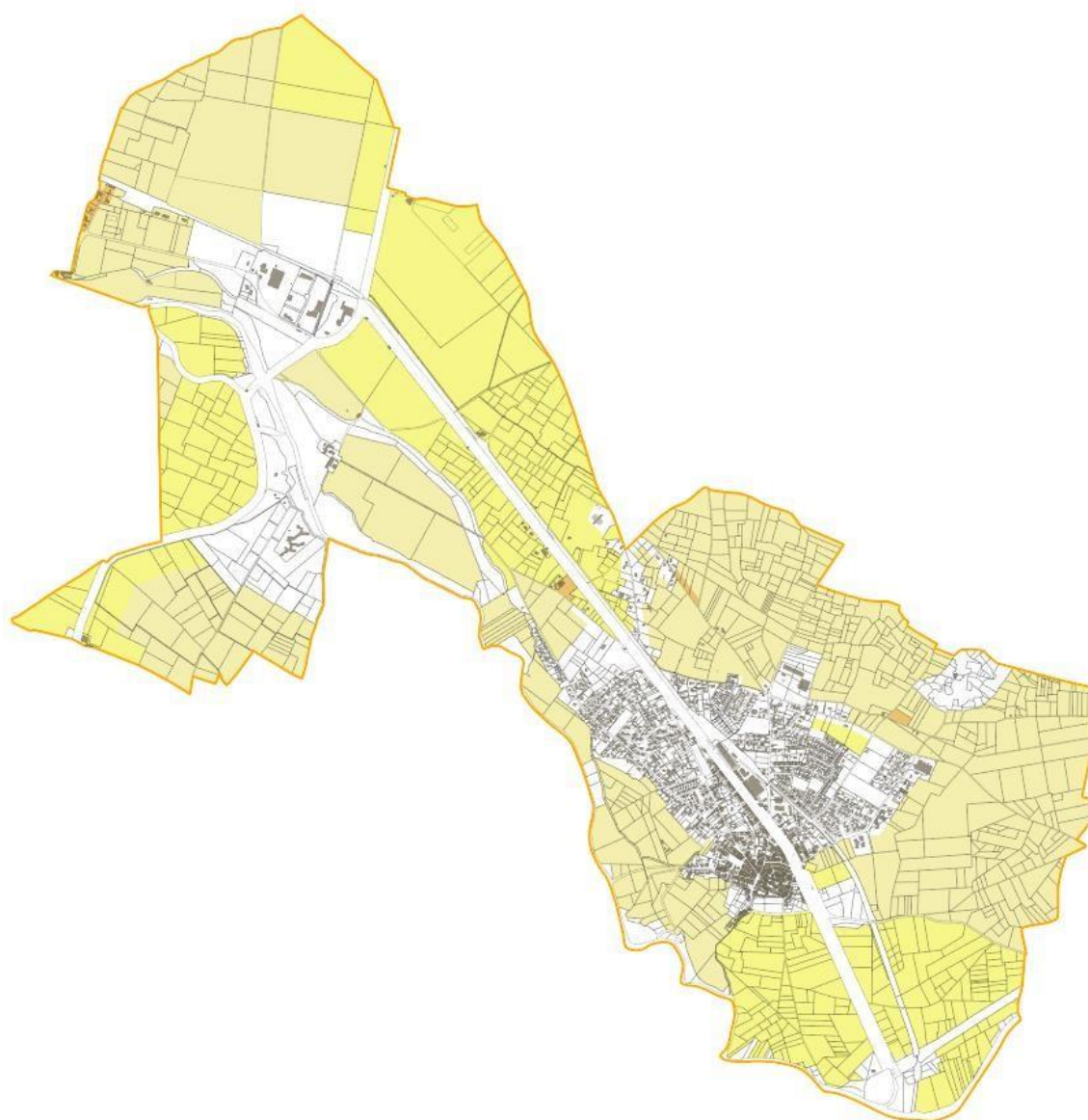
Pas de prescriptions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole

La zone A inclue quatre sous-zones :

- Ah et Aha** : Secteur de taille et de capacité pouvant accueillir des habitations
- Ap** : Secteur agricole protégé correspondant au périmètre du site classé des abords du Canal et au Périmètre de protection du forage d'Ouveillan
- Ap1** : Secteur agricole protégé correspondant au Périmètre de protection du forage d'Ouveillan
- Ape** : Secteur de taille et de capacité pouvant accueillir des activités artisanales



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

Sauf exceptions visées à l'article 2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements à destination :

- D'habitation
- De commerce et activités de service
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics
- D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes et résidence mobile est interdit en dehors des emplacements prévus à cet effet.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux.
- Les carrières.

En secteur Ap, sont également interdits :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière sauf exceptions visées à l'article 2.

En secteur Ap1 :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière
- L'implantation de stockage ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais...
- L'implantation de canalisations souterraines autres que les réseaux d'eau potable, eaux résiduaires et gaz de ville.
- Les fumiers, dépôts de matière fermentescibles et d'épandage ou le stockage « en bout de champ » des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires.
- La création de tout captage d'eau souterraine.

I.2. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, extensions et annexes prévus par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par le présent règlement et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante,
 - Les constructions à usage d'annexes de cette habitation à une distance maximum de 20 mètres par rapport à l'habitation. L'ensemble des annexes (non compris la piscine) ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol et un seul niveau en hauteur.

Sont également autorisés :

Dans les secteurs A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris celles à usage d'habitation si la présence permanente et rapprochée de l'agriculteur sur l'exploitation est justifiée et si la législation et la réglementation en vigueur le permettent) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les secteurs Ap, sous réserve de respecter le cadre environnementale et bâti du site classé du « Canal du Midi », les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris celles à usage d'habitation si la présence permanente et rapprochée de l'agriculteur sur l'exploitation est justifiée et si la législation et la réglementation en vigueur le permettent) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Ape, sous réserve de respecter le cadre environnemental et bâti du site classé du « Canal du Midi », les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à sous-destination d'artisanat.

Dans le secteur Ah, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'habitation.

Dans le secteur Aha, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à destination d'habitation en lien avec une activité agricole.

Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 : Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres minimum. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres minimum. Par rapport au Domaine Public Fluvial : 20 m minimum.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 7 m à la crête de la berge des ruisseaux.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

II.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.4. Emprise au sol des constructions

En zone Ah, Aha et Ape, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20% de la surface du terrain.

II.5. Hauteur des constructions

En zone Ah, Aha et Ape, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m.

II.6. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les formes couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

La mise en œuvre de dispositifs d'économies d'énergies ou d'énergies renouvelables peut être admise en dérogation des règles ci-dessus, à condition de veiller à une bonne insertion dans le bâtiment et à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

II.7. Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Non réglementé

II.8. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

III. Equipements et réseaux

III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à

l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux routes départementales sont soumis à permission de voirie de la part de l'autorité compétente.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (cf. dispositions générales – caractéristiques des voies). Toute voie desservant ou susceptibles de desservir plus de deux logements doit avoir une emprise minimale de 8 m et devra inclure un cheminement piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

III.2. Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

Autres prescriptions : un dispositif approprié doit être créé sur la propriété (puits sec par exemple) pour la récupération des eaux de piscines.

Le rejet des eaux sur la voie publique et/ou dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions