



PLU du Pujol sur Orb

3.1 Règlement écrit



Approuvé le



Sommaire

SIGLES 4

MODE D'EMPLOI..... 5

Division du territoire en zones (règlement graphique) – Index des zones.....	5
Structure du règlement	5
CARACTERE DE LA ZONE.....	6
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	6
QUALITÉ URBAINE DES ESPACES BÂTIS	6
QUALITÉ URBAINE DES ESPACES NON BÂTIS	6
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	6

DEFINITIONS..... 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 10

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS.....	15
QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS.....	15
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	16
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	17
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE	17

ZONE UA..... 18

UA - CARACTERE DE LA ZONE	18
UA - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	18

UA - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	19
UA - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS	23
UA - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	23

ZONE UC 25

UC - CARACTERE DE LA ZONE	25
UC - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	25
UC - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	25
UC - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS	27
UC - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	28

ZONE UEP..... 30

UEP - CARACTERE DE LA ZONE	30
UEP - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	30
UEP - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	30
UEP - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS	31
UEP - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	32

ZONE AUC 33

AUc - CARACTERE DE LA ZONE	33
AUc - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	33
AUc - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	33
AUc - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS	35
AUc - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	36

ZONE A 39

A - CARACTERE DE LA ZONE	39
A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	39
A - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	40
A - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS.....	41
A - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	41

ZONE N..... 43

N - CARACTERE DE LA ZONE	43
N - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
N - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS	43
N - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS	44
N - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	45

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L151-41 DU
CODE DE L'URBANISME..... 46****LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PATRIMONIAL AU TITRE DU L151-
19 DU CODE DE L'URBANISME 47****LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE ECOLOGIQUE AU TITRE DU L151-
23 DU CODE DE L'URBANISME 53**

SIGLES

AEP : Adduction d'eau potable.

AEU : Assainissement des eaux usées.

ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).

AZI : Atlas des zones inondables.

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

CDPENAF : Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

CES : Coefficient d'emprise au sol.

CD : Conseil départemental.

EIE : Etat initial de l'environnement.

ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.

ENR : Energie renouvelable.

ERP : Etablissement recevant du public.

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.

MSA : Mutualité sociale agricole.

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation.

PADD : Projet d'aménagement et de développement durables.

PGRE : Plan de Gestion de la Ressource en Eau.

PNR : Parc naturel régional.

PPri : Plan de prévention des risques d'inondation.

POS : Plan d'occupation des sols.

RDDECI : Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

RGP : Recensement général de la population (INSEE).

RNU : Règlement national d'urbanisme.

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

SDIS : Service départemental d'incendie et de secours.

SDP : Surface de plancher.

SIG : Système d'information géographique.

SRU : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).

TVB : Trame verte et bleue.

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

ZH : Zone humide.

MODE D'EMPLOI

Division du territoire en zones (règlement graphique) – Index des zones

Le présent règlement distingue plusieurs types de zones sur le territoire communal :

- les zones naturelles et forestières **(N)**, qui sont à protéger en raison de leur intérêt paysager, écologique, pour les ressources naturelles qu'elles abritent ou pour leur rôle dans la prévention des risques naturels (inondation notamment),
- les zones agricoles **(A)**, qui sont à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- les zones urbaines **(U)**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et où les réseaux existants ou en cours de réalisation (voirie, eau potable...), ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines comportent :
 - une zone correspondant aux centralités historiques du centre-village **(UA)** et du hameau de la Borie Basse **(UAh)**,
 - une zone correspondant aux quartiers à dominante pavillonnaire **(UC)**, dans laquelle un secteur où sont installées des activités est distingué **(UCae)**.
 - Deux zones accueillant les équipements publics **(UE)** : plateau sportif et cimetière,
- les zones à urbaniser **(AU)** sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La commune compte trois zones à urbaniser, qui sont immédiatement urbanisables compte tenu de leur caractère équipé :

- le secteur « Entrée nord village »
- le secteur « Saousse »
- le secteur « La Devèze »

Le périmètre de ces zones est représenté sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Par ailleurs, deux **secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** sont définis sur la commune. Ces secteurs sont soumis au règlement du PLU et aux dispositions (écrites et graphiques) contenues dans les OAP. Dans le cas de règles contradictoires, c'est la règle particulière (OAP) qui prime.

Structure du règlement

Le règlement écrit est composé :

- D'un chapitre fixant les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones,
- D'un chapitre fixant les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones,
- De la liste des emplacements réservés, ,
- De la liste des éléments de paysage à préserver.

Ce règlement comprend en outre des croquis ne présentant qu'une valeur pédagogique et illustrative, par conséquent non réglementaire.

Le document graphique du règlement (« zonage ») délimite les différentes zones règlementées. Il localise les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP), les emplacements réservés et les éléments de paysage, et reporte, à titre indicatif, certaines servitudes d'utilité publiques.

La structure générale de chaque chapitre suit les rubriques du code de l'urbanisme, comme présenté ci-après :

CARACTERE DE LA ZONE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -
- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -
- Mixité sociale et fonctionnelle -

QUALITÉ URBAINE DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -
- Emprise au sol -
- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -
- Implantation par rapport aux parcelles voisines -
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -
- Façades -
- Toitures -
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -
- Installations techniques -

QUALITÉ URBAINE DES ESPACES NON BÂTIS

- Clôtures -
- Espaces non bâtis -
- Stationnement -

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -
- Eau potable -
- Assainissement -
- Eaux pluviales -
- Electricité et télécommunications -

DEFINITIONS

Les définitions suivies d'une astérisque sont issues du lexique national d'urbanisme dans sa version du 28/12/2015.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai, hors travaux de mise en état des terrains d'assiette des bâtiments et autres ouvrages dont la construction fait l'objet d'un permis de construire.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Annexe *

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment *

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à toute partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce, agriculture...) autre que celle qu'elle avait précédemment, au regard de la définition donnée par le code de l'urbanisme (voir ci-après). Les constructions annexes sont réputées avoir la même destination que les constructions principales.

Construction *

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Coefficient d'emprise au sol

Rapport entre l'emprise au sol d'un bâtiment et la superficie de l'unité foncière sur laquelle il s'implante.

Construction existante *

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol *

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements

tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Etablissement recevant du public

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises (que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation). Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Extension *

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade *

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Force (d'un arbre)

La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à 1 mètre du sol.

Gabarit *

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur *

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (« terrain naturel »). Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives *

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire *

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface de plancher

La surface de plancher, dans sa définition donnée par l'article R111.22 du code de l'urbanisme, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Définition des destinations :

Le code de l'urbanisme (art. R. 151-28) prévoit 5 destinations pour les constructions, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations, présentées dans le tableau ci-après, sont définies par l'arrêté du 21 novembre 2016.

Les changements de destination ou de sous-destination comportant des travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment exigent un permis de construire.

Les changements de destination sans travaux exigent le dépôt d'une déclaration préalable.

Les changements de sous-destination sans travaux ne nécessitent pas d'autorisation.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- Travaux sur bâti existant non conforme aux règles actuelles :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles définies par le présent PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- Reconstruction après sinistre :

En cas de sinistre survenu depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment ayant été régulièrement édifié est autorisée indépendamment des dispositions du présent règlement, exception faite de celles relatives aux risques.

- Restauration sans changement de destination :

La restauration, sans changement de destination, d'une construction existante reconnue légalement construite et dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, est autorisée lorsque son intérêt patrimonial ou architectural le justifie. Une ruine n'étant pas considérée comme une construction existante, elle ne peut faire l'objet d'aucune rénovation.

- Risques naturels :

En l'absence de plan de prévention des risques ou de carte d'aléa disponible, mais en présence de risques connus (arrêté de catastrophe naturelle, historique d'un risque...), toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières pour assurer la sécurité des personnes ou des biens.

- Risque d'inondation :

Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels annexés au PLU, qui se cumulent à celles du PLU (la règle la plus contraignante s'applique alors).

Dans les secteurs d'aléa résiduel (situés entre la limite externe du PPRi et la limite de l'AZI), les établissements vulnérables (dédiés à l'accueil d'une population jeune, de personnes âgées dépendantes ou établissement de santé) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise sont interdits.

En dehors des secteurs couverts par le PPRi, une marge de recul de 10 mètres de largeur de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau cartographiés sur le plan de zonage devra être respectée pour les constructions, déblais et remblais (hors ceux ayant pour but de gérer le risque d'inondation). Toutefois, cette marge pourra être réduite sur la base d'une étude hydraulique de la crue centennale, sans pour autant pouvoir être inférieur à 5 mètres.

En outre, les constructions nouvelles (hormis pour équipements publics) sont interdites au sud de la Grand' rue (route départementale D908) et de la rue de l'Allée, en raison d'un risque avéré d'inondation.

Pour les constructions autorisées en zone inondable, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application des règles de hauteur peut être autorisé s'il est justifié par la prise en compte de la côte de référence correspondant aux plus hautes eaux connues : ce dépassement est alors autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux connues et le terrain naturel.

- Risque d'incendie et de feux de forêt :

Toute occupation et utilisation du sol doit prendre en compte les dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RD-DECI).

La présence d'un aléa de feu de forêt, qui est évolutive (nature et évolution des boisements, équipements de défense contre l'incendie...) est donc à apprécier au cas par cas. Une carte d'aléa, actualisée par la DDTM en octobre 2021, est à ce titre annexée au PLU.

En outre :

- Dans les secteurs les plus exposés (aléa « moyen » à « exceptionnel »), les constructions vulnérables, notamment les constructions isolées ou l'urbanisation diffuse accueillant une présence humaine, doivent être proscrites.
- Dans les zones urbanisées ou à urbaniser, les secteurs concernés par un aléa « fort » à « exceptionnel » doivent faire l'objet d'un accord préalable des services de l'Etat.

Les ressources en eau des zones urbanisées en lisière de forêts soumise au risque d'incendie de forêt devront être proportionnées à ce risque particulier et majorées en conséquence.

La commune est concernée par les obligations de débroussaillage régies par le code forestier. L'arrêté préfectoral du 11 mars 2013, porté en annexe, précise les obligations réglementaires en la matière. La carte des secteurs et parcelles concernés par ces obligations légales est également annexée au PLU.

- Risque de retrait-gonflement des argiles :

La cartographie des zones de risque de retrait-gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont indiquées en annexe. Pour rappel, l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- Risque sismique :

La commune est classée en zone de risque « très faible », n'entraînant de ce fait aucune prescription réglementaire. Le décret du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et la carte du zonage sismique sont annexés au PLU.

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

- Constructibilité des terrains :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à la création de délaissés inconstructibles, sauf s'il sont rattachés à des propriétés voisines.

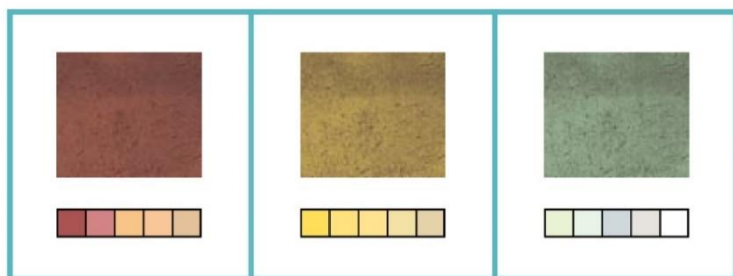
- Finitions et couleurs :

Les couleurs des constructions devront prendre en compte les préconisations existantes sur le territoire (par exemple : cahier de préconisations architecturales du Pays Haut Languedoc et Vignobles). D'autres nuances pourront être acceptées, dans le cas d'un accompagnement justifié du projet par une institution partenaire (Grand Orb, PNR Haut-Languedoc, Pays Haut Languedoc et Vignobles, CAUE...).

Le blanc et les couleurs vives sont interdits, sauf partiellement.

L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings etc...) est interdit.

Exemple de nuancier préconisé par le Pays Haut Languedoc et vignobles



QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

- Stationnement :

Chaque place de stationnement devra avoir une surface minimale de 15m² dans le cas général et 25m² pour les activités économiques (circulations incluses).

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux drainant (graviers, terrain stabilisé sur trame, pavés autobloquants), sauf impossibilité technique.

- Clôtures :

Une vigilance est apportée à l'intégration des clôtures dans les projets. Les clôtures représentent en effet l'interface entre l'espace privé et public.

Le maintien des clôtures préexistantes de qualité, qu'elles soient bâties (murets en pierres, ferronneries...) ou non (haies, talus...) doit être privilégié.

Les éléments suivants sont interdits dans les clôtures : bâche, toile ou film plastique, brise-vue souple, plaques de béton ou parpaing non enduit.

Leur traitement doit être conçu puis entretenu en lien avec la construction principale.

- Piscines :

La construction de piscine est autorisée en zones urbaines, et interdite en zone agricole et en zone naturelle.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres par rapport aux parcelles voisines ou aux emprises publiques.

- Eaux de piscine :

Les eaux de vidange peuvent être rejetées au réseau d'eau pluviale lorsqu'il existe, sinon au fossé, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine sont considérées comme des « eaux usées » et doivent à ce titre être rejetées exclusivement vers le réseau des eaux usées.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile, l'enlèvement des ordures ménagères et le cas échéant de la desserte en transports collectifs.

La conception de la voirie doit intégrer la mise en place de cheminements piétons/vélos séparés des voies, ou à défaut la mise en place d'une voirie

partagée (traitement en voirie mixte permettant une appropriation piétonne).

Tous travaux de construction de voie nouvelle ou de réaménagement de voie doit intégrer des fourreaux en souterrain destinés à l'installation de réseaux de télécommunications à très haut débit (fibre...).

- Accès :

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié (accès accessoire pour l'entretien du terrain...). Un accès supplémentaire peut être autorisé pour la création d'un parc de stationnement. Des accès supplémentaires peuvent être autorisés pour des opérations concernant plusieurs logements.

Les accès, y compris les garages situés à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à produire la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé conforme aux attentes du gestionnaire du fossé.

- Usage domestique des eaux de puits, sources, forages ou de récupération :

Pour les besoins domestiques en eau non potable, le raccordement à une autre source d'eau non potable est autorisé, à condition de ne pas raccorder ce réseau à celui de distribution d'eau potable.

- Ordures ménagères :

Les opérations d'ensemble concernant au moins 4 logements groupés, les constructions d'habitat collectif et les lotissements doivent disposer d'emplacements pour le stockage des containers individuels ou collectifs. Ceux-ci ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

- Installations techniques d'intérêt public :

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, pour des raisons techniques.

- Electricité et télécommunications -

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont listés en fin de volume. Cette liste indique leur superficie, leur destination et la collectivité, service ou organisme public qui en est bénéficiaire.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Des éléments de paysage sont identifiés dans le règlement graphique (zonage) du PLU et sont listés en fin de volume. Le descriptif précise le motif qui fonde leur intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, et les

mesures de préservation, de restauration ou de mise en valeur qui sont associées.

ZONE UA

Les règles suivantes, propres à la zone UA, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone UA est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

La zone UA est en outre concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur l'équipement artisanal et commercial (voir pièce n°3 du PLU).

UA - CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre-village dense constitué autour du noyau historique puis de la route départementale. Il est composé de bâtiments d'habitations, de services et d'activités, le plus souvent anciens, alignés sur la voirie et à étages. Une mixité des fonctions urbaines est souhaitée dans cette zone.

Elle comporte un sous-secteur UAh, qui correspond au hameau de la Borie Basse.

UA - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits :

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les dépôts de matériaux, déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

Au sein de la zone UAh, toutes les constructions nouvelles, y compris les annexes, sont interdites.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Au sein de la zone UAh, les extensions de constructions existantes sont limitées à 20 m² de surface de plancher.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UA - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout, sauf :

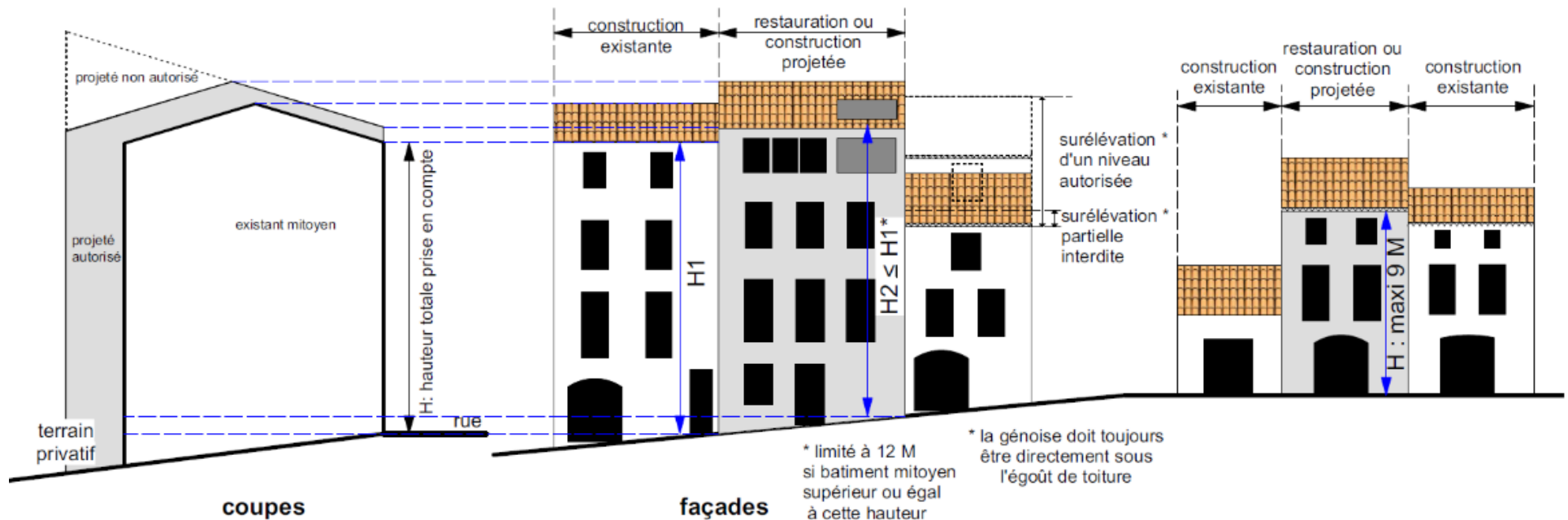
- dans le cas d'une rénovation ou reconstruction, où il est permis de conserver la hauteur existante,
- dans le cas où une construction mitoyenne existante est plus élevée, où il est permis une hauteur inférieure ou égale à la construction voisine, dans la limite de 12 m. maximum à l'égout.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut au niveau de la façade sur rue.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

Dans le secteur UA_h, l'extension des constructions ne peut conduire à dépasser 6,5 m de hauteur à l'égout du toit (ou le cas échéant, la hauteur de la construction existante).

Références de hauteur à l'égout sur rue par rapport aux bâtiments mitoyens



- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

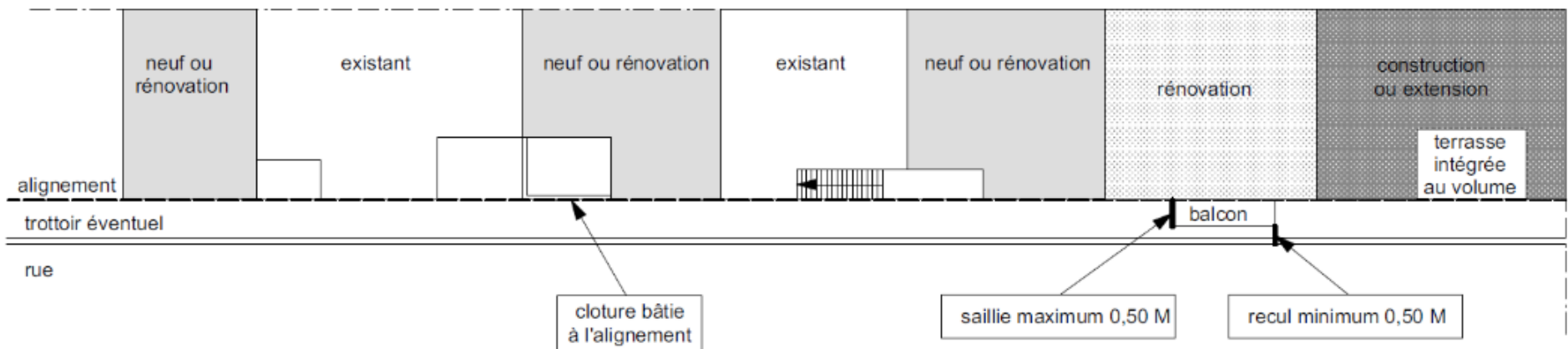
Les constructions doivent être implantées en limite de voie, sauf :

- si le retrait permet d'aligner la construction avec une construction mitoyenne existante.
- si le retrait est justifié par la présence d'un escalier extérieur préexistant.
- si les nécessités techniques l'imposent.

Dans le cas où la construction principale n'est pas implantée en limite de voie ou sur une partie de la limite de voie une clôture ou des bâtiments annexes doivent être alignés de façon homogène et continue sur la voie.

Toute construction principale ou annexe située entre la voirie d'accès et la construction principale doit comporter une face parallèle à la voie.

Toute construction nouvelle ou extension dans le cadre de rénovation doit être à l'alignement sauf exceptions par rapport au bâtiment mitoyen



- Implantation par rapport aux parcelles voisines -

Les constructions nouvelles ou en rénovation doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -**Balcons :**

Dans le cadre d'un projet de rénovation de la façade, les balcons sont autorisés, à 3 mètres de hauteur minimum au-dessus des trottoirs et doivent être en retrait de 0,5 mètre par rapport à la voie de circulation.

Pour les constructions neuves, les balcons sont interdits et les terrasses doivent être intégrées à l'alignement du bâtiment.

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale).

Les enduits devront être talochés, le soubassement devant être marqué par une autre texture et/ou couleur.

Les pierres apparentes ne sont autorisées que pour des cas particuliers : remises non habitables ou façade prévue pour ce type de finition (encadrement sans feuillure), notamment au hameau de la Borie Basse.

En cas de travaux d'extension ou de rénovation d'un bâtiment ancien :

- Les travaux devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux et des couleurs),
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrement des ouvertures, portes vigneronnes, pièces de charpente, corbeaux, génoises, décors de façade etc...) seront lorsque cela est possible conservés et mis en valeur.

Ces principes n'excluent pas le recours à des éléments d'architecture contemporains dans le cadre de projets architecturaux traités dans la globalité du bâtiment concerné, sauf au sein du secteur UAh dans lequel les constructions doivent garder un aspect traditionnel.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 à 30 centimètres du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Dans le cas de restauration touchant l'ensemble d'une façade sur rue, d'autres types d'ouvertures seront admises, uniquement si elles font l'objet d'une étude globale d'équilibre architectural de la façade.

La couleur blanche est interdite pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets).

Les volets battants devront être de type « lames verticales », « panneaux » ou « lames croisées », les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont autorisés que lorsque le coffre est invisible depuis la voie.

Au sein du secteur UAh du hameau de la Borie Basse, les volets roulants sont interdits.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, ou être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toitures devront être couvertes de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli.

Une toiture terrasse partielle n'est autorisée que pour l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou d'installations techniques. Elles doivent dans tous les cas rester invisibles depuis la voie.

Les toitures devront présenter un débord (corbeaux, génoises...) et prévoir un dispositif de collecte (chenaux, gouttières...) et d'évacuation des eaux de pluie. Les gouttières doivent être de forme « demi-ronde » et de couleur grise ou beige.

Les tropéziennes sont autorisées, à condition :

- que l'ouverture donnant sur la rue soit partielle et respecte l'ordonnancement de la façade,

- de conserver la volumétrie de la toiture avec notamment la continuité du faitage, des rives latérales et de l'égout de toiture, avec une couverture en tuile.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture, ou s'ils sont positionnés sur une toiture terrasse partielle, invisible depuis la voie.

- Installations techniques -

Les installations techniques telles que climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis la voie ni se situer en saillie sur la voie publique ni les fonds voisins.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures et rester accessibles depuis la voie.

Les installations techniques (tels que gaines, conduits de cheminées) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies, espaces publics et parcelles voisines.

UA - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

- Clôtures -

Les clôtures seront constituées d'un mur plein de même aspect que la construction principale, éventuellement surmonté d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les emplacements de stationnement existants doivent être conservés ou remplacés.

Les créations de nouvelles entrées de garage ne peuvent être autorisées que si elles ne suppriment pas d'élément architectural important de la façade et qu'elles ne conduisent pas à supprimer de fait de stationnement sur la voie publique pour le dégagement nécessaire à leur accès.

En outre, dans le secteur UAh, il est demandé une place de stationnement par hébergement créé.

UA - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres. Les voiries en impasse devront assurer la continuité des cheminements piétons/vélos dès lors que la configuration des lieux le permet.

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création de nouveaux accès sur la voirie départementale est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

Portails :

Sur la route départementale, les portails et garages placés à l'alignement de la voie publique devront être mécanisés afin d'assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrées et sorties.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées. Pour le cas particulier des piscines, se référer aux règles générales.

- Eaux pluviales -

Toutes les constructions doivent disposer d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux de pluie relié au réseau public. Pour le cas particulier des piscines, se référer aux règles générales.

ZONE UC

Les règles suivantes, propres à la zone UC, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone UC est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

La zone UC est en outre concernée par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (N°1 « Entrée Nord Village ») et par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique sur l'équipement artisanal et commercial (voir pièce n°3 du PLU).

UC - CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires créés de façon hétérogène autour du village, la plupart datant d'après les années 1950. Cette zone est principalement composée de logements individuels de plain-pied ou en R+1. Elle abrite également quelques logements collectifs et des bâtiments d'activité.

Elle comporte un sous-secteur UCae, qui abrite également des activités artisanales.

UC - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UC :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,
- Le camping et le caravanning,
- Les dépôts de matériaux, déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés, uniquement dans le secteur UCae :

- Les exploitations agricoles,
- Les entrepôts,
- Le commerce de gros.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

UC - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol ne pourra excéder 50%, et 60% dans le secteur UCae.

L'emprise au sol peut être portée à 70% pour les bâtiments publics.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble concernant au moins 4 logements groupés, de logements collectifs ou de lotissements.

Une dérogation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques peut être accordée, dans la limite de 0,3 mètre, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

- Reculs par rapports aux parcelles voisines -

Le recul minimal par rapport aux parcelles voisines est de 3 mètres.

Dans la marge de recul ainsi constituée, les escaliers extérieurs sont autorisés, dans la limite d'un mètre de largeur.

Une dérogation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques peut être accordée, dans la limite de 0,3 mètre, pour

permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

La construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de gabarit sensiblement équivalentes,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent
- dans le cas d'une opération d'ensemble concernant au moins 4 logements.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que garages, remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf dans le cas de passages, puits de jour ou projet d'ensemble.

- Façades -

Finitions et couleurs :

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture).

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture (100% dans le secteur UCae).

Les toitures en pente devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur rouge, beige ou d'aspect vieilli.

Les toitures doivent intégrer un dispositif de collecte (chenaux, gouttières...) et d'évacuation de l'eau de pluie.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés, en intégration à la toiture ou au sol (en respectant les règles de recul liées aux constructions).

- Installations techniques -

Les installations techniques telles que climatiseurs, antennes, conduits de cheminée doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies, espaces publics et parcelles voisines.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures et rester accessibles depuis la voie.

UC - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS**- Clôtures -**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être composées :

- Pour les clôtures pleines : d'un mur, éventuellement surmonté d'une palissade, d'une hauteur totale maximale de 1,8 mètre présentant une finition identique à la construction principale. Ce type de clôture n'est toutefois pas autorisé en bordure de la voie verte ou des zones naturelles et agricoles. Les sections de plus de 8 mètres en bordure de voie publique, en cas de hauteur supérieure à 1,5 mètre, devront prévoir des alternances de composition entre mur plein et palissade.
- Pour les clôtures semi-ajourées : d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Pour les clôtures ajourées : d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique.

- Espaces non bâtis -

60% des espaces non bâtis devront rester non imperméabilisés.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Un arbre (de force 12 au minimum) devra être planté par tranche de 200m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Les essences devront être non invasives et adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque logement devra comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les bâtiments à vocation d'hébergement devront comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en

extérieur par tranche de 25m² au-delà de 100m² de surface de plancher.

Les bâtiments à vocation commerciale, économique ou de bureaux devront affecter au moins l'équivalent de 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les bâtiments à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, un emplacement d'une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Tous les bâtiments ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux) devront proposer plusieurs stationnement pour vélo de type arceau.

UC - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -

Voirie :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit

avoir un diamètre minimal de 18 mètres. Les voiries en impasse devront assurer la continuité des cheminements piétons/vélos dès lors que la configuration des lieux le permet.

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création de nouveaux accès sur la voirie départementale est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

Portails :

Les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres (8 mètres dans le secteur UCae pour les constructions autres que les habitations) par rapport à la voie d'accès, de sorte à ne pas gêner la circulation et assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrée/sortie.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et disposer d'un débit et d'une pression suffisantes.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau

collectif de traitement des eaux usées. Pour le cas particulier des piscines, se référer aux règles générales.

- Eaux pluviales -

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les opérations de plus de deux logements devront prévoir un dispositif de rétention à la parcelle proportionné au projet.

Pour le cas particulier des piscines, se référer aux règles générales.

ZONE UEP

Les règles suivantes, propres à la zone UEP, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone UA est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

UEP - CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEP correspond à des secteurs accueillant des équipements publics. Elle comprend un secteur situé à l'est du village et accueillant le cimetière et un secteur à l'ouest du village, au sud de la route départementale, où se trouvent le stade et le terrain de tennis.

UEP - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors dispositifs de production d'énergie).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet.

UEP - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs -

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Non règlementé.

- Toitures -

Non règlementé.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

- Installations techniques -

Les installations techniques telles que climatiseurs, antennes, conduits de cheminée doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies, espaces publics et parcelles voisines.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures et rester accessibles depuis la voie.

UEP - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS**- Clôtures -**

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur de 1 mètre présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, d'une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

- Espaces non bâtis -

60% des espaces non bâtis devront rester non imperméabilisés.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Un arbre (de force 12 au minimum) devra être planté par tranche de 200m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Les essences devront être non invasives et adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Tous les bâtiments ayant vocation à recevoir du public devront proposer un nombre de places adapté à la capacité d'accueil de l'équipement, en prévoyant au moins un emplacement pour les personnes à mobilité réduite.

Tous les bâtiments ayant vocation à recevoir du public devront proposer plusieurs stationnement pour vélo de type arceau.

Ces stationnements devront être plantés et l'accès jusqu'à l'équipement accessible aux personnes à mobilité réduite.

UEP - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -

La création de nouveaux accès sur la voirie départementale est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

ZONE AUC

Les règles suivantes, propres à la zone AUc, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone AUc est notamment concernée par des règles générales liées au risque de feu de forêt.

La zone AUc est en outre concernée par les trois orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (voir pièce n°3 du PLU).

AUc - CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme, dès lors que les réseaux d'eau potable et d'assainissement y seront conformes à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous « équipements et réseaux »). Elle est composée de trois secteurs, qui font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- le secteur des « Entrée nord village »
- le secteur « Saousse »
- le secteur « Devèze »

AUc - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone AUc :

- L'industrie,
- Les exploitations forestières,

- Le camping et le caravaning,
- Les dépôts de matériaux, déchets ou de véhicules,
- Les activités ou les constructions incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles génèrent,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les éoliennes.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

En zone AUc sont autorisées les constructions destinées à l'habitat, sous réserve de respecter les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Tout nouveau projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat à l'étage nécessite des entrées séparées.

AUc - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres à l'égout du toit en cas d'opération groupée d'au moins 8 logements.

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration, en réduisant au maximum les remblais et les déblais. En cas de construction dans la pente, la hauteur maximale est comptée depuis le terrain naturel le plus haut.

La hauteur des annexes ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

- Emprise au sol -

L'emprise au sol ne pourra excéder 50%, et 70% pour les bâtiments publics.

- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble concernant au moins 4 logements groupés, de logements collectifs ou de lotissements.

- Reculs par rapports aux parcelles voisines -

Le recul minimal par rapport aux parcelles voisines est de 3 mètres.

Dans la marge de recul ainsi constituée, les escaliers extérieurs sont autorisés, dans la limite d'un mètre de largeur.

Une dérogation aux règles de recul par rapport aux voies ou emprises publiques peut être accordée, pour permettre la rénovation d'un bâtiment avec une isolation par l'extérieur.

La construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de gabarit sensiblement équivalentes,
- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement équivalent

- dans le cas d'une opération d'ensemble concernant au moins 4 logements.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale, tels que garages, remises peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, ne dépasse pas 10 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf dans le cas de passages, puits de jour ou projet d'ensemble.

- Façades -**Finitions et couleurs :**

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture).

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

- Toitures -

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 35%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture.

Les toitures en pente devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur rouge, beige ou d'aspect vieilli.

Les toitures doivent intégrer un dispositif de collecte (chenaux, gouttières...) et d'évacuation de l'eau de pluie.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les éoliennes sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés, en en intégration à la toiture ou au sol (en respectant les règles de recul liées aux constructions).

- Installations techniques -

Les installations techniques telles que climatiseurs, antennes, conduits de cheminée doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies, espaces publics et parcelles voisines.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers...) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures et rester accessibles depuis la voie.

AUc - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS**- Clôtures -**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur plein, éventuellement surmonté d'une palissade, d'une hauteur totale maximale de 1,8 mètre présentant une finition identique à la construction principale. Ce type de clôture n'est toutefois pas autorisé en bordure de la voie verte ou des zones naturelles et agricoles. Les sections de plus de 8 mètres en bordure de voie publique, en cas de hauteur supérieure à 1,5 mètre, devront prévoir des alternances de composition entre mur plein et palissade.
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, pour une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Les haies devront être composées d'essences mixtes, choisies parmi des essences non invasives, adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique.

Les portails devront être mécanisés, ou placés avec un recul de 5 mètres par rapport à la voie d'accès, de sorte à ne pas gêner la circulation lors des manœuvres d'entrée/sortie.

- Espaces non bâtis -

60% des espaces non bâtis devront rester non imperméabilisés.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Un arbre (de force 12 au minimum) devra être planté par tranche de 200m² de terrain, dont un arbre de haute tige (de force 14) par tranche de 600m² de terrain. Les essences devront être non invasives et adaptées au climat méditerranéen et au changement climatique (liste fournie en annexe à titre indicatif).

- Stationnement -

Chaque bâtiment devra comporter deux places de stationnement extérieur, plus une place supplémentaire en extérieur par tranche de 50m² au-delà de 100m².

Les bâtiments à vocation d'hébergement devront comporter au moins deux places de stationnement en extérieur, plus une place de stationnement en extérieur par chambre.

Les bâtiments à vocation commerciale, économique ou de bureaux devront affecter au moins l'équivalent de 60% de la surface de plancher du bâtiment au stationnement.

En outre, les bâtiments à vocation commerciale et économique devront prévoir, le cas échéant, un emplacement d'une surface adaptée aux éventuels véhicules de livraison.

Tous les bâtiments ayant vocation à recevoir du public ou des salariés (commerces, équipements, bureaux) devront proposer plusieurs stationnement pour vélo de type arceau.

AUc - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**- Accès et voirie -****Voirie :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du projet, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voiries en impasse ne doivent pas dépasser 100 mètres de longueur. Les voiries en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules. Dans les impasses de plus de 25 mètres, cette aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimal de 18 mètres. Les voiries en impasse devront assurer la continuité des cheminements piétons/vélos dès lors que la configuration des lieux le permet.

Accès :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création de nouveaux accès sur la voirie départementale est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

Portails :

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voirie publique pour permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de la voie publique et assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrées et sorties.

Pour les constructions à vocation d'activité économique, les portails doivent être implantés en retrait de 8 mètres par rapport à la voirie publique pour permettre le stationnement des véhicules utilitaires en dehors de la voie publique et assurer la sécurité des usagers lors des manœuvres d'entrées et sorties.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc est conditionnée à la conformité du réseau de distribution d'eau potable avec l'objectif de rendement du programme de gestion de la ressource en eau (PGRE) ou à la validation d'un calendrier des travaux permettant d'atteindre cette conformité.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées. Pour le cas particulier des piscines, se référer aux règles générales.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc est conditionnée à la conformité de la station d'épuration des eaux usées ou à la validation d'un programme de travaux permettant la mise en conformité de la station d'épuration des eaux usées.

- Eaux pluviales -

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions et aménagements ne doivent pas avoir pour conséquence, conformément aux dispositions du Code civil :

- en amont de faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement,
- en aval d'augmenter le débit ou la concentration du ruissellement,

Les rejets d'eau pluviale dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité départementale accompagnée *a minima* d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau routier en situation future.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les opérations de plus de deux logements devront prévoir un dispositif de rétention à la parcelle proportionné au projet.

Pour le cas particulier des piscines, se référer aux règles générales.

ZONE A

Les règles suivantes, propres à la zone A, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone A est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

A - CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

Le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat est interdit.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, sous réserve, lorsqu'ils dépassent 100m² d'emprise au sol, d'être situés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines habitées.
- Les entrepôts et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve, lorsqu'ils dépassent 100m² d'emprise au sol, d'être situés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines habitées.
- Les logements destinés aux exploitants agricoles, sous réserve que leur présence constante et rapprochée sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors dispositifs de production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les implanter à l'extérieur de la zone urbaine.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les antennes relais de télécommunication à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

A - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS**- Hauteur -**

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités agricoles est de 10 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes dûment justifiées, notamment en raison des types de cultures et des engins à stocker.

La hauteur maximale des constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit, soit 1 étage au total.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 mètres au total.

- Emprise au sol -

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ne pourront pas dépasser 100 m² d'emprise au sol et 150 m² de surface de plancher.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15 mètres par rapport aux voies publiques, et de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

En outre, les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent s'implanter avec un recul de 75 mètres par rapport à la voirie départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Les bâtiments non jointifs doivent être situés à une distance minimale de 4 mètres.

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation.

Les annexes des constructions destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées intégralement à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris...) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïques sont autorisés en en intégration à la toiture, à condition de faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

A - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

- Clôtures -

Pour les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur de 1 mètre présentant une finition identique à la construction principale, éventuellement surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou grillage, d'une hauteur totale maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Pour les autres bâtiments, seules les clôtures nécessaires aux activités agricoles sont autorisées. Ces clôtures devront être entièrement ajourées et laisser l'eau s'écouler librement, sauf impératif lié à l'activité agricole.

- Espaces non bâtis -

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

Tout bâtiment de plus de 8 mètres de hauteur ou de plus de 300m² de surface de plancher devra intégrer un masque végétal de type haie ou alignement d'arbres sur au moins 3 faces.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

A - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-autonome sont autorisés, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

- Electricité et télécommunications -

Pour toutes constructions nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés, sauf impossibilité technique ou topographique rendant l'enfouissement impossible.

ZONE N

Les règles suivantes, propres à la zone N, s'appliquent en complément des règles applicables à l'ensemble des zones. Dans le cas d'un conflit entre deux règles, c'est la règle particulière qui prime. Un secteur non règlementé dans les dispositions de la zone est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des règles s'appliquant à l'ensemble des zones.

Pour rappel, la zone N est notamment concernée par des règles générales liées au risque d'inondation (plan de prévention des risques, atlas des zones inondables, reculs inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau) et au risque de feu de forêt.

N - CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs de la commune à préserver en raison de leur intérêt écologique et paysager, ou de leur potentiel forestier.

N - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -

Toutes les constructions, activités, usages et affectations autres que ceux mentionnés ci-après sont interdits.

Le changement de destination des bâtiments existants vers l'habitat est interdit.

- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -

Sont autorisés :

- Les entrepôts et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve, lorsqu'ils dépassent 100 m² d'emprise au sol, d'être situés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines habitées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (hors production d'énergie) 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit nécessaire de les planter à l'extérieur de la zone urbaine.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, aménagements ou usages autorisés dans la zone. Ils devront être limités au maximum et intégrés dans le paysage (pente adoucie, végétalisation...).
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol, sous réserve qu'ils soient situés sur des terrains déjà anthropisés, qu'ils soient situés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines habitées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Mixité sociale et fonctionnelle -

Sans objet

N - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -

La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux activités forestières est de 10 mètres au faîtage.

- Emprise au sol -

Non règlementé.

- Reculs -

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 25 mètres par rapport à la voirie départementale, sauf autorisation à solliciter auprès de l'autorité départementale.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -

Non règlementé.

- Façades -

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère et à l'intérêt des paysages avoisinants.

Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment.

Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles (vert, beige, gris) qui sont les plus proches de celles du paysage. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Toitures -

La couleur des toitures doit être uniforme, et plus sombre que celle de la façade.

Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat devront être réalisés avec des pentes de forme simple, comprises entre 25% et 35%. Les toitures plates sont interdites.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -

Non règlementé.

- Installations techniques -

Les installations techniques doivent faire l'objet d'une intégration paysagère avec le bâtiment principal.

N - QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS**- Clôtures -**

Seules les clôtures ajourées, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre sont autorisées. Ces clôtures devront laisser l'eau s'écouler librement.

- Espaces non bâtis -

Non règlementé.

- Stationnement -

Les dispositions seront prises pour assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement doivent être réalisées sur des terrains non imperméabilisés.

N - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -

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

Toute création ou modification d'accès depuis la voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

- Eau potable -

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'alimentation en eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R-111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

- Assainissement -

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer toutes ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif de traitement des eaux usées lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou l'assainissement semi-autonome sont autorisés, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et espaces imperméabilisés doivent être conduites dans des caniveaux ou fossés prévus à cet effet, ou éliminées sur la propriété.

- Electricité et télécommunications -

Pour toutes constructions nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunications seront enterrés, sauf impossibilité technique ou topographique rendant l'enfouissement impossible.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'un parc de stationnement au nord-ouest du village	Commune	1873 m ²
2	Création d'un parc de stationnement au sud-ouest du village	Commune	824 m ²
3	Création d'une aire de retournement sur le chemin du Viala	Commune	509 m ²
4	Création d'une aire de retournement sur le chemin de la Saousse	Commune	253 m ²
5	Création d'une voie de desserte sur le secteur de la Farenque	Commune	967 m ²

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PATRIMONIAL AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Motifs d'identification et prescriptions liées à la préservation ou la restauration.	Illustrations
1	Eléments architecturaux du centre ancien. Cet élément de paysage concerne l'ensemble de la zone UA.	Le centre historique du village, plus que millénaire, a été fortement remanié au fil des siècles. Aujourd'hui, de nombreux ilots, bâtiments ou éléments de bâti sont encore présents et forment autant de témoignages de l'architecture passée, notamment du 17^{ème} au 19^{ème} siècle. Cette multitude d'éléments fonde aujourd'hui l'intérêt patrimonial du centre historique. Ces éléments sont d'ordres divers et présentent des degrés d'intérêt et de conservation très variés. Il peut s'agir de : maisons traditionnelles, de leurs façades, de leurs ouvertures, de linteaux, de portes, de portes vigneronnes, de passages voutés, de porches, d'angles en voute d'encorbellement, de corbeaux, d'escaliers extérieurs en pierre, de balcons en fonte moulée... etc, qui sont autant d'éléments patrimoniaux qu'il convient de prendre en compte pour tout projet de démolition, de reconstruction ou de rénovation. Les éléments présentant une valeur patrimoniale devront ainsi être préservés, restaurés ou remis en valeur dans les projets les concernant.	   

2	Vestiges du château	On trouve une trace écrite mentionnant le château du Poujol en 1164, mais celui-ci devait déjà être construit depuis quelques siècles. Il devint le fief des comtes du Poujol (comtes de Mérodes, comtes de Thésan...) avant de subir de nombreux réaménagements depuis le 18^{ème} siècle. Aujourd'hui, ses vestiges, largement dégradés, forment encore toutefois une volumétrie homogène qui domine les constructions voisines et le village. Il convient de maintenir cette volumétrie générale. Certains éléments architecturaux remarquables ont subsisté comme notamment des fortifications, des tours, un porche et une cour intérieure. Le remaniement de ces éléments doit permettre de continuer à les identifier clairement en tant que vestiges de cet ensemble architectural.	
---	---------------------	---	---

3	Hameau de la Borie Basse dans son cadre agro-naturel préservé	Situé à flanc de coteau, le hameau traditionnel de la Borie Basse, autrefois au centre d'un large espace agricole, est désormais situé à l'interface entre la forêt, qui a recolonisé le coteau, et les espaces agricoles (vignes, céréales). De par son aspect homogène et préservé de constructions anciennes traditionnelles de l'agriculture méridionale, il présente un intérêt patrimonial certain. Son aspect préservé de l'urbanisation moderne et son écrin agro-naturel sont donc à préserver.	
4	Pont suspendu	Le pont suspendu enjambant l'Orb a été construit en 1932, pour remplacer l'ancien pont de pierre victime des crues de l'Orb en 1926 puis 1930. Aujourd'hui, ce pont métallique à haubans et sa couleur rouge font partie du patrimoine de la commune, et en marque l'une des entrées. Au fil du temps, ce pont est devenu un des emblèmes de la commune, puisqu'il est désormais présent sur le logo de la commune. Son rôle et son aspect doivent donc être conservés.	

5	Allée d'arbres à l'entrée Sud du village	Cette allée de platanes qui marque l'entrée du village depuis Les Aires est caractéristique des entrées de villages méridionaux. Elle fournit en outre une ombre appréciable en été et un corridor écologique pour l'avifaune.	
6	Allée d'arbres à l'entrée Est du village	Cette allée de platanes qui marque l'entrée du village depuis Lamalou-les-Bains est caractéristique des entrées de villages méridionaux. Elle fournit en outre une ombre appréciable en été et un corridor écologique pour l'avifaune.	

7	Double alignement d'arbres sur la place de l'Imbaise	Les deux alignements de platanes qui bordent la nouvelle place de l'Imbaise à l'Est et à l'Ouest forment un ensemble paysager qui embellit cette place et fournit un ombrage utile aux stationnements et au jeu de boules.	
8	Deux platanes place de l'Imbaise	Ces deux platanes installés sur la place de l'Imbaise sont remarquables de par leur âge multiséculaire et leur emplacement central.	

9	Arbre de la liberté place de l'Imbaise	Ce Marronnier planté par les écoliers de la commune en commémoration du bicentenaire de la révolution française, doit être préservé pour le symbole qu'il représente et son emplacement privilégié au cœur du village, devant la mairie.	
---	---	--	---

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE ECOLOGIQUE AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Désignation	Motifs d'identification et prescriptions liées à la préservation ou la restauration.	Illustration
1	Zones humides avérées et potentielles liées à l'Orb et ses affluents.	Les sites repérés sont issus d'inventaire de zones humides avérées (secteur cartographié le long de l'Orb) et potentielles (les autres secteurs cartographiés) identifiées par le SAGE Orb et Libron. Ces réservoirs de biodiversité et d'eau participent à la régulation du débit des cours d'eau (atténuation des crues, prévention des inondations et soutien d'étiage). Leur capacité à stocker et à restituer progressivement de grandes quantités d'eau, permet l'alimentation des nappes d'eau souterraines et superficielles. Grâce à leur riche biocénose, elles présentent une importante faculté d'épuration et participent ainsi à la préservation de la qualité de l'eau. Pour les zones humides potentielles, l'enjeu est l'amélioration de la connaissance avant tout projet pouvant les affecter par le biais d'une étude spécifique permettant d'avérer ou non la présence de zone humide. Pour les zones humides avérées les enjeux de préservation sont les suivants : - Maintien des zones humides avérées et de leur espace de fonctionnalité, - Limiter l'utilisation de produits phytosanitaires, engrais, pesticides, traitements vétérinaires, - Accroître la proportion existante de forêts mixtes et de feuillus, limiter les plantations de résineux, - Attention particulière à l'érosion, au lessivage des sols, favoriser de façon générale les techniques limitant les écoulements, fossé d'infiltration plutôt que d'écoulement, pas de dessouchage lors des coupes.	