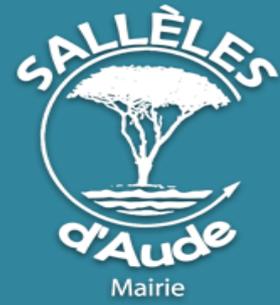


# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



# REGLEMENT

Pièce écrite

Décembre 2019

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	5
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>7</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	8
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	11
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>13</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	14
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	15
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	18
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	<b>21</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	22
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	27
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>	<b>29</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	30
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ</b>	<b>34</b>
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	35
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 39

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 40
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 41
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 45

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ 47

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 48
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 49
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 50

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 52

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 53
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 53
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 54

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 55

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 56
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 56
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 57

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 59

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 60
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 61
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 63

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 64

- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 65
- II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 67
- III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 68

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

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

### Article 3 – Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 4 – Adaptations mineures**

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Centre-ville

Zone à caractère central d'habitat, de commerces et de services, soumise au risque inondation.



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

#### Sont interdits :

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions sont implantées en limite de propriété du côté de la parcelle donnant sur la voie publique sauf dans le cas où cette disposition reviendrait à briser l'alignement des bâtiments existants et voisins par rapport à la voie publique. Dans ce cas, respecter l'alignement des bâtiments existants voisins.

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

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives « droite et gauche » déterminées comme telles lorsqu'on regarde la parcelle depuis la voie publique.

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

Non réglementé.

## II.4. Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions

## II.5. Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

### **TOITURE :**

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

Les toitures seront de forme simple à deux pentes.

**Matériaux :** les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

Les capteurs solaires sont interdits.

**Débords** : les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâti au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.

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

**Ouvertures** : des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

Les crevés de toiture sont interdits.

## **FACADES :**

### **Matériaux :**

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

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

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

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

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

### **Autres éléments :**

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

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics.

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

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

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

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

## **PERCEMENTS :**

Sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés.

Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical.

Les matériaux anciens (pierre, ferronneries,) seront respectés.

Les volets roulants sont proscrits.

## **CLÔTURES :**

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

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

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

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

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

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

Pas de prescriptions

## **II.8. Stationnement**

L'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement. Les constructions à usage d'activité devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

## **III. Equipements et réseaux**

### **III.1. Conditions de desserte des terrains**

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

## **Accès :**

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

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

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

## **Voirie :**

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

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

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

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

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

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

Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Zones d'extension du centre-ville à densité élevée

Zone d'habitat de densité moyenne et en ordre continu ou discontinu.

La zone UB est concernée par les dispositions du **PPRI**



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

#### Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 3 m minimum.

Dans les opérations groupées, un plan masse pourra énoncer des dispositions différentes.

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

Les constructions neuves doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

### II.4. Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions

### II.5. Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

### **TOITURE :**

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

Les toitures seront de forme simple à deux pentes.

Elles seront couvertes en tuile canal traditionnelle ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

Les crevés de toiture sont limités à 10 m<sup>2</sup> et la façade sur rue doit être maintenue en l'état (génoises, etc.).

**Matériaux :** les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

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

Toutefois, il peut être admis une position sur le rampant pour la mise en œuvre de surfaces inférieures à 5 m<sup>2</sup>, par logement concerné.

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

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

**Ouvertures** : des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

## **FACADES :**

### **Matériaux :**

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

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

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

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

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

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

### **Autres éléments :**

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

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics.

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

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

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

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

## **PERCEMENTS :**

Sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés.

Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical.

Les matériaux anciens (pierre, ferronneries,) seront respectés.

Les volets roulants sont proscrits.

Les ouvertures nouvelles doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine la largeur. Les ouvertures déjà créées sont conservées telles quelles en termes de dimensions.

## **CLÔTURES :**

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

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

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

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

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

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

Pas de prescriptions

## II.8. Stationnement

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

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

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique.

## III. Equipements et réseaux

### III.1. Conditions de desserte des terrains

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, règlementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la

circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

**Accès :**

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

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

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

## **Voirie :**

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

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

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

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

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

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

Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Zones d'extension du centre-ville à densité modérée

Partie urbanisée du village construit récemment avec une densité modérée.

Cette zone comprend un secteur UC1 en frange avec les espaces agricoles où la densification est limitée par la mise en place d'une bande de constructibilité principale



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

#### Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 m. Cette disposition ne concerne pas les piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture dans l'alignement est obligatoire.

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

#### En zone UC1

Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25m à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

#### A l'intérieur de cette bande

Les constructions (hors annexes) devront être implantées à minimum 5 mètres des voies publiques.

Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants

#### Au-delà de la bande de 25m

Sont autorisés :

- L'aménagement dans le volume existant et les extensions des constructions existantes
- Les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50m
- Les piscines

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

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de la limite séparative de 5 m.

Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sans que leur hauteur ne dépasse 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage sur la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

## En zone UC1

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de la limite séparative de 5 m.

Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sans que leur hauteur ne dépasse 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage sur la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

## II.4. Emprise au sol des constructions

L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les secteurs UC1, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20% de la surface du terrain.

## II.5. Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m.

## En zone UC1

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à l'égout de toiture.

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

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

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements

baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

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

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

## TOITURE :

**Pente et faitage** : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.  
Les toitures terrasses, végétalisées ou non, pourront être autorisées

**Matériaux** : les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

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

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

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

**Ouvertures** : des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

## FACADE :

### Matériaux :

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

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

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

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

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

**Autres éléments :**

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

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics.

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

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

**CLÔTURES :**

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

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

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

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

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

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

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement.

## II.8. Stationnement

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique.

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

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé par logement, 1 place privative et une place à la disposition du public.

## III. Equipements et réseaux

### III.1. Conditions de desserte des terrains

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

#### Accès :

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

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

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

#### Voirie :

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

piéton. Les voiries nouvelles en sens unique devront avoir une emprise de 6 m incluant un cheminement piéton.

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

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

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

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

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

Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

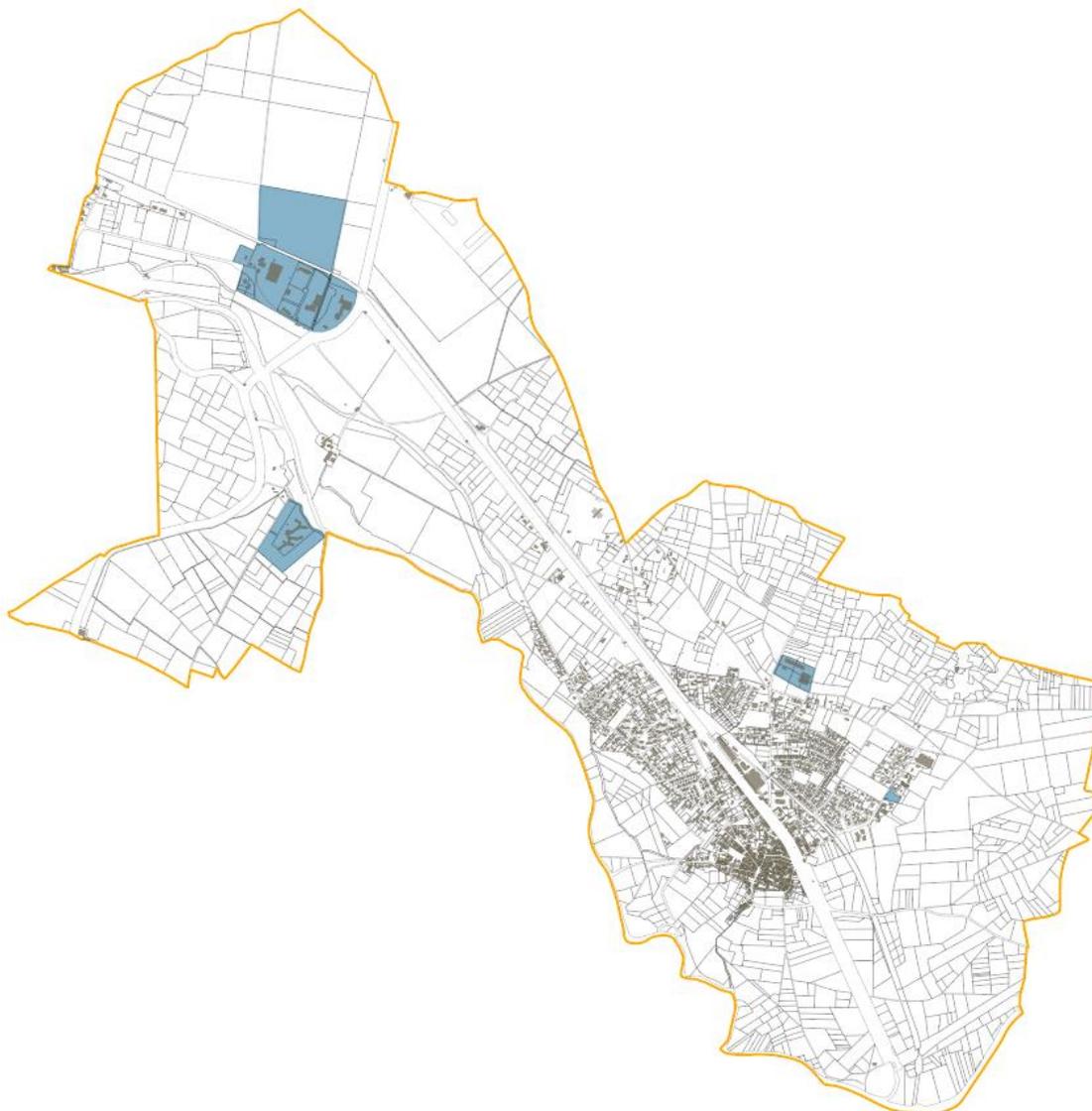
### Zone à vocation économique

La zone UE inclut trois sous-zone :

**UEa** : Zone artisanale et commerciales

**UEt** : Secteur dédié à l'accueil touristique sous forme hôtelière, résidence de tourisme ou de camping

**UEx** : Zone d'activité à caractère industriel



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

Dans les secteurs UEa, sont interdits :

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

Dans les secteurs UEt, sont interdits :

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

Dans les secteurs UEx, sont interdits :

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

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

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

Non réglementé.

### II.4. Emprise au sol des constructions

L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.

## II.5. Hauteur des constructions

**En zone UEt**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m.

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

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

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

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

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

Les aires de stationnement devront être plantées.

## II.8. Stationnement

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

## III. Equipements et réseaux

### III.1. Conditions de desserte des terrains

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

#### Accès :

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

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

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

#### Voirie :

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

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

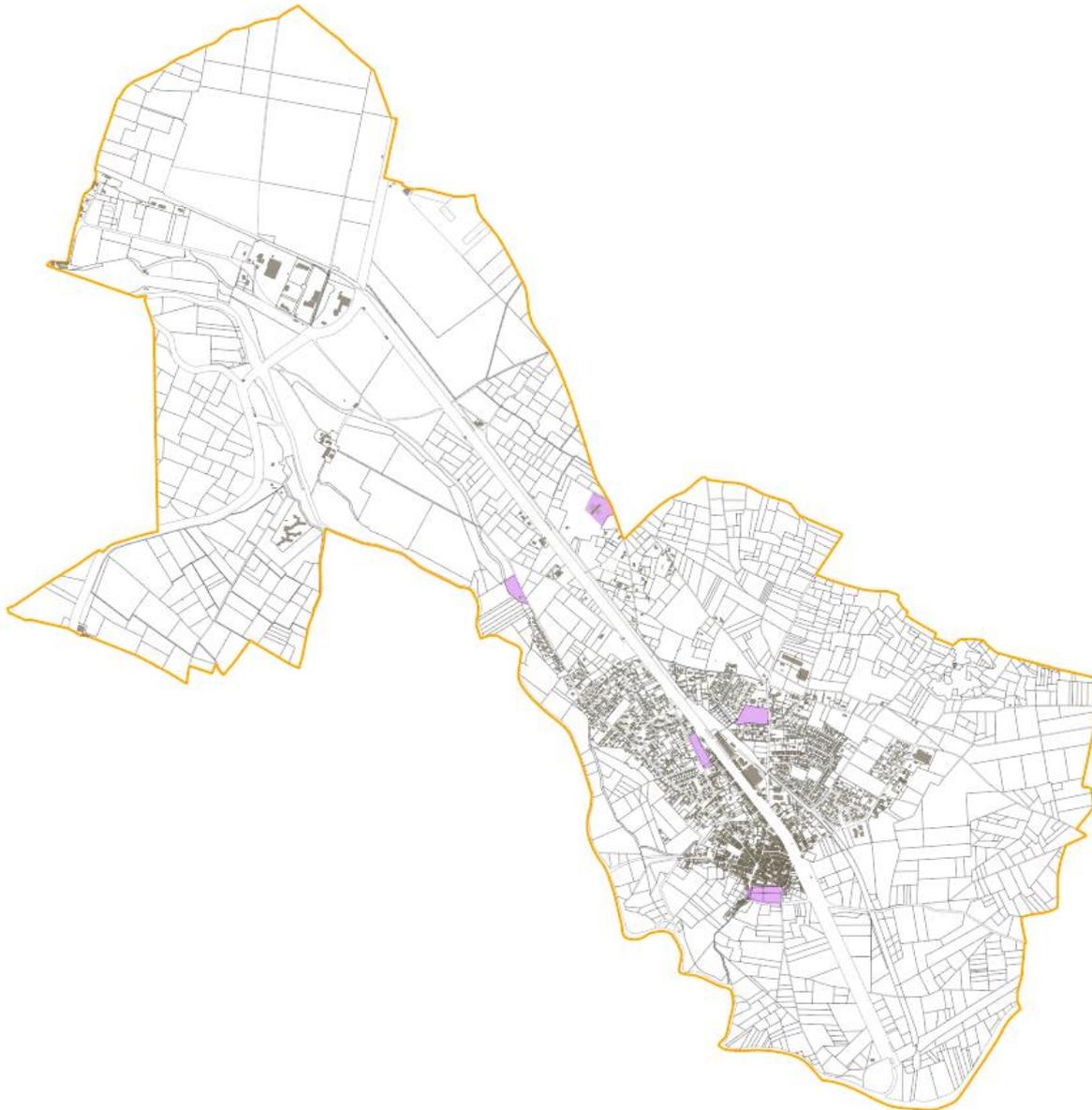
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif s'il existe. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

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

Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Zone à vocation d'équipements publics



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

Non réglementé.

## II.4. Emprise au sol des constructions

L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.

## II.5. Hauteur des constructions

Non réglementé

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

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

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements

baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrurerie, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

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

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

Les aires de stationnement devront être plantées.

## II.8. Stationnement

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

# IV. Equipements et réseaux

## III.1. Conditions de desserte des terrains

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

### Accès :

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

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

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

## **Voirie :**

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

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

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

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

Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Zones d'extension de l'urbanisation

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

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

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



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

#### Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 m. Cette disposition ne concerne pas les piscines pour lesquelles la distance n'est pas règlementée.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture dans l'alignement est obligatoire.

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

#### En zone AU1

Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25m à partir de l'alignement de la voie publique d'accès.

#### A l'intérieur de cette bande

Les constructions (hors annexes) devront être implantées à minimum 5 mètres des voies publiques.

Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants

#### Au-delà de la bande de 25m

Sont autorisés :

- L'aménagement dans le volume existant et les extensions des constructions existantes
- Les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50m
- Les piscines

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de la limite séparative de 3 m.

Dans le cas où la façade comporte une ou plusieurs baies principales, le retrait est au moins égal à 5 mètres

Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sans que leur hauteur ne dépasse 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage sur la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

### **II.4. Emprise au sol des constructions**

L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.

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

### **II.5. Hauteur des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m.

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

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

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

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

Les cabanes, chalets ou autres constructions annexes en bois ou autres matériaux non traditionnels sont autorisés dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de cette surface, l'aspect extérieur de ces constructions doit être identique à celui de l'habitation principale.

## TOITURE :

**Pente et faîtage** : la pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.  
Les toitures terrasses, végétalisées ou non, pourront être autorisées

**Matériaux** : les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

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

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

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

**Ouvertures** : des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.

## FACADE :

### Matériaux :

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

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

L'emploi de tôles galvanisées est interdit.

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

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

**Autres éléments :**

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

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics.

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

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

**CLÔTURES :**

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

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

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

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

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

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

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement.

## II.8. Stationnement

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique.

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

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé par logement, 1 place privative et une place à la disposition du public.

## III. Equipements et réseaux

### III.1. Conditions de desserte des terrains

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

#### Accès :

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

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

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

#### Voirie :

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

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

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

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

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

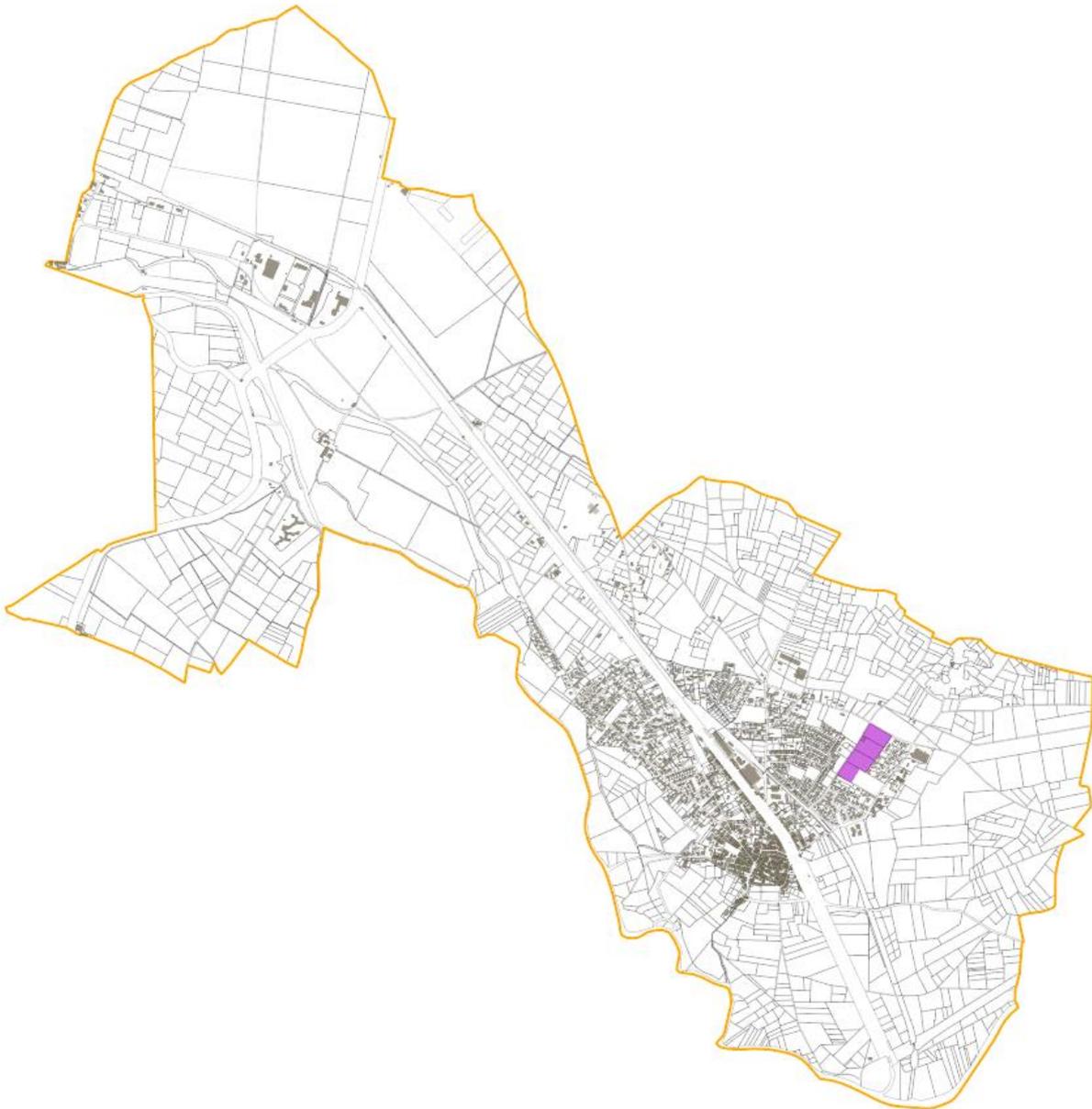
## III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ

### Zones d'extension de l'urbanisation

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



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

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

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

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

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

## **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

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

L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.

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

Non réglementé.

### **II.4. Emprise au sol des constructions**

L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.

### **II.5. Hauteur des constructions**

Non réglementé

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

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

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

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

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

Les aires de stationnement devront être plantées.

## II.8. Stationnement

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

# III. Equipements et réseaux

## III.1. Conditions de desserte des terrains

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

### Accès :

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

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

prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **Voirie :**

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

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

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

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

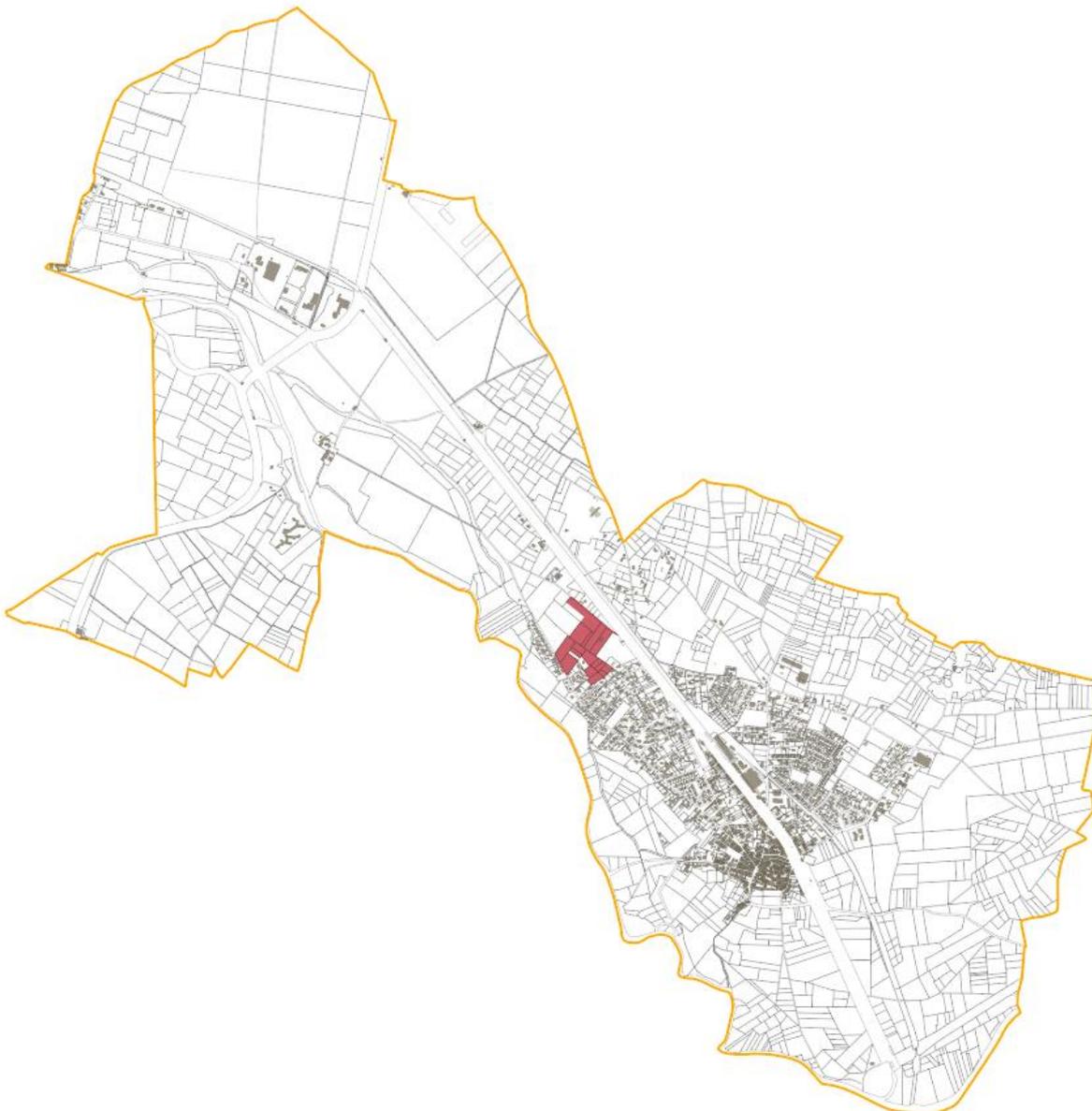
Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

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

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



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Sans objet

### II.4. Emprise au sol des constructions

- Sans objet

## **II.5. Hauteur des constructions**

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Sans objet

## **II.8. Stationnement**

- Sans objet

## **III. Equipements et réseaux**

### **III.1. Conditions de desserte des terrains**

- Sans objet

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

- Sans objet

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

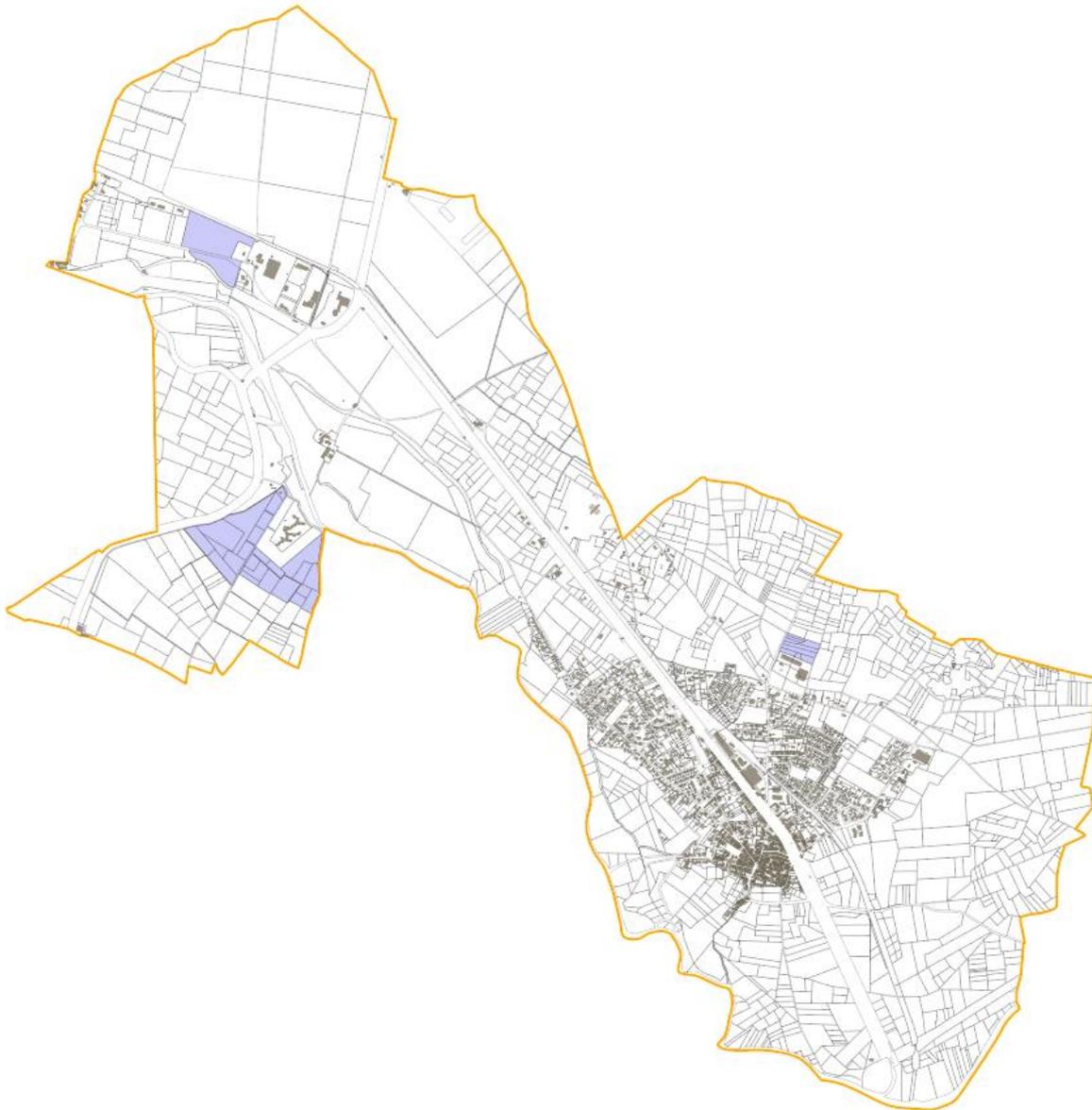
- Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

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

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

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



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Sans objet

### II.4. Emprise au sol des constructions

- Sans objet

## **II.5. Hauteur des constructions**

- Sans objet

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

- Sans objet

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

- Sans objet

## **II.8. Stationnement**

- Sans objet

## **III. Equipements et réseaux**

### **III.1. Conditions de desserte des terrains**

- Sans objet

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

- Sans objet

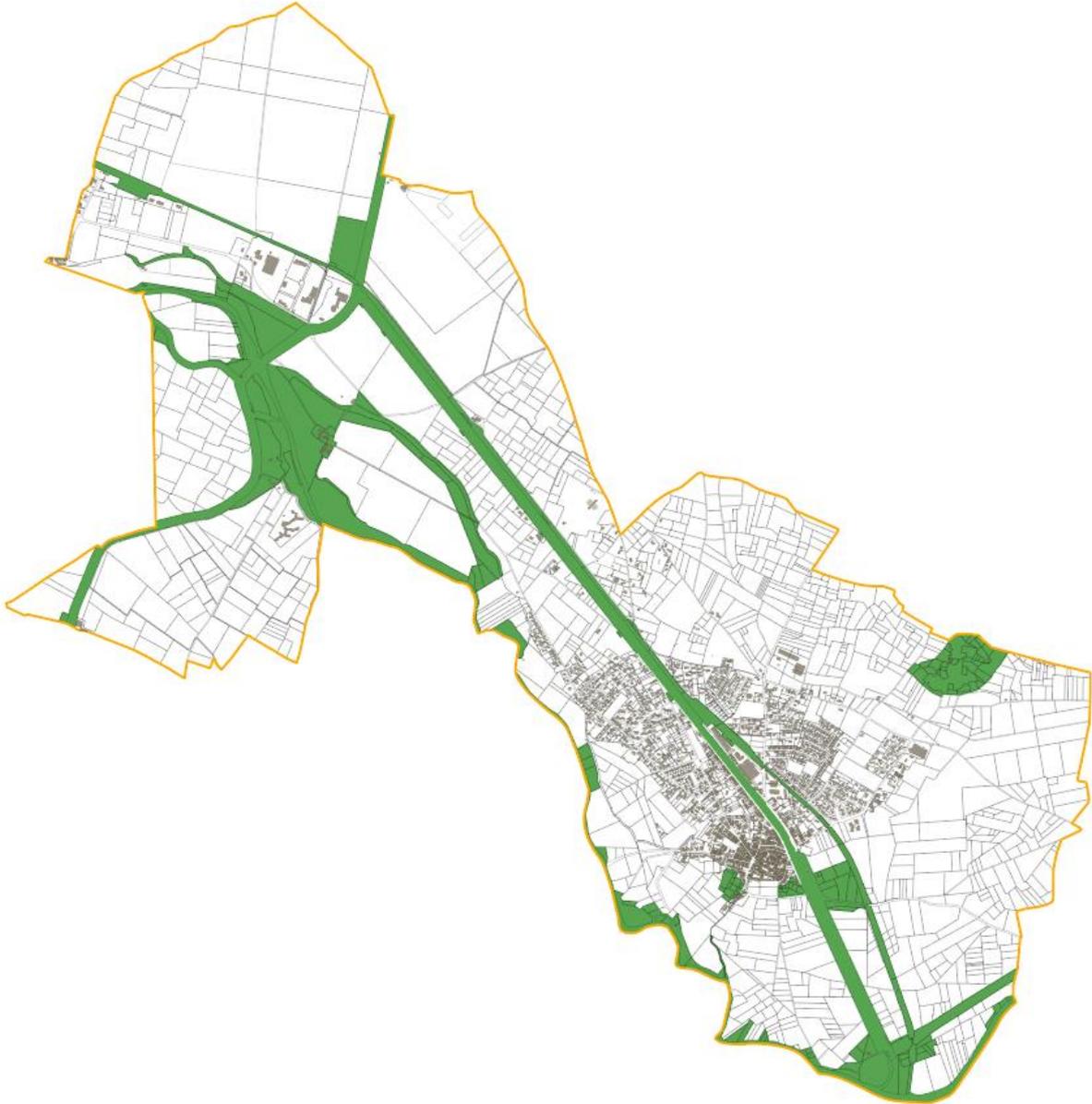
### **III.3. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

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

**Sont autorisés sous conditions :**

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

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

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

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante,
- Les constructions à usage d'annexes de cette habitation à une distance maximum de 20 mètres par rapport à l'habitation. L'ensemble des annexes (non compris la piscine) ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un seul niveau en hauteur.

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

Non réglementé.

### II.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## **II.5. Hauteur des constructions**

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé

## **II.8. Stationnement**

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

## III. Equipements et réseaux

### III.1. Conditions de desserte des terrains

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

#### Accès :

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

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

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

#### Voirie :

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

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

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

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

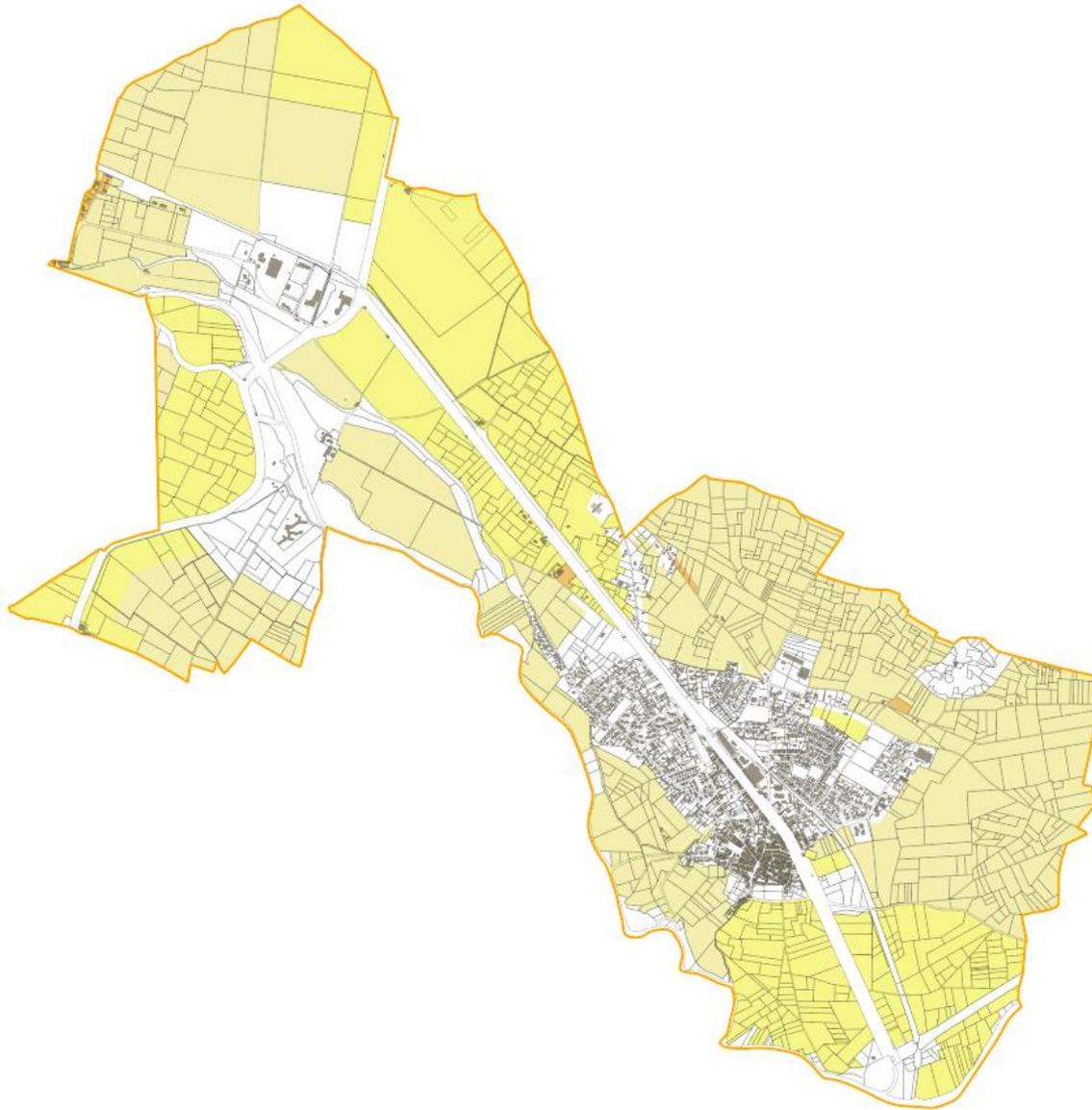
Pas de prescriptions

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Zone agricole

La zone A inclut quatre sous-zones :

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



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

### I.1. Occupations et utilisation des sols interdites

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

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

#### En secteur Ap, sont également interdits :

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

#### En secteur Ap1 :

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

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

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

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

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

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante,
- Les constructions à usage d'annexes de cette habitation à une distance maximum de 20 mètres par rapport à l'habitation. L'ensemble des annexes (non compris la piscine) ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un seul niveau en hauteur.

### Sont également autorisés :

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

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

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

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

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

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

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

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

Non réglementé.

### II.4. Emprise au sol des constructions

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

## II.5. Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

## II.8. Stationnement

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

# III. Equipements et réseaux

## III.1. Conditions de desserte des terrains

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

## **Accès :**

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

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

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

## **Voirie :**

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

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

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

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

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

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

Pas de prescriptions