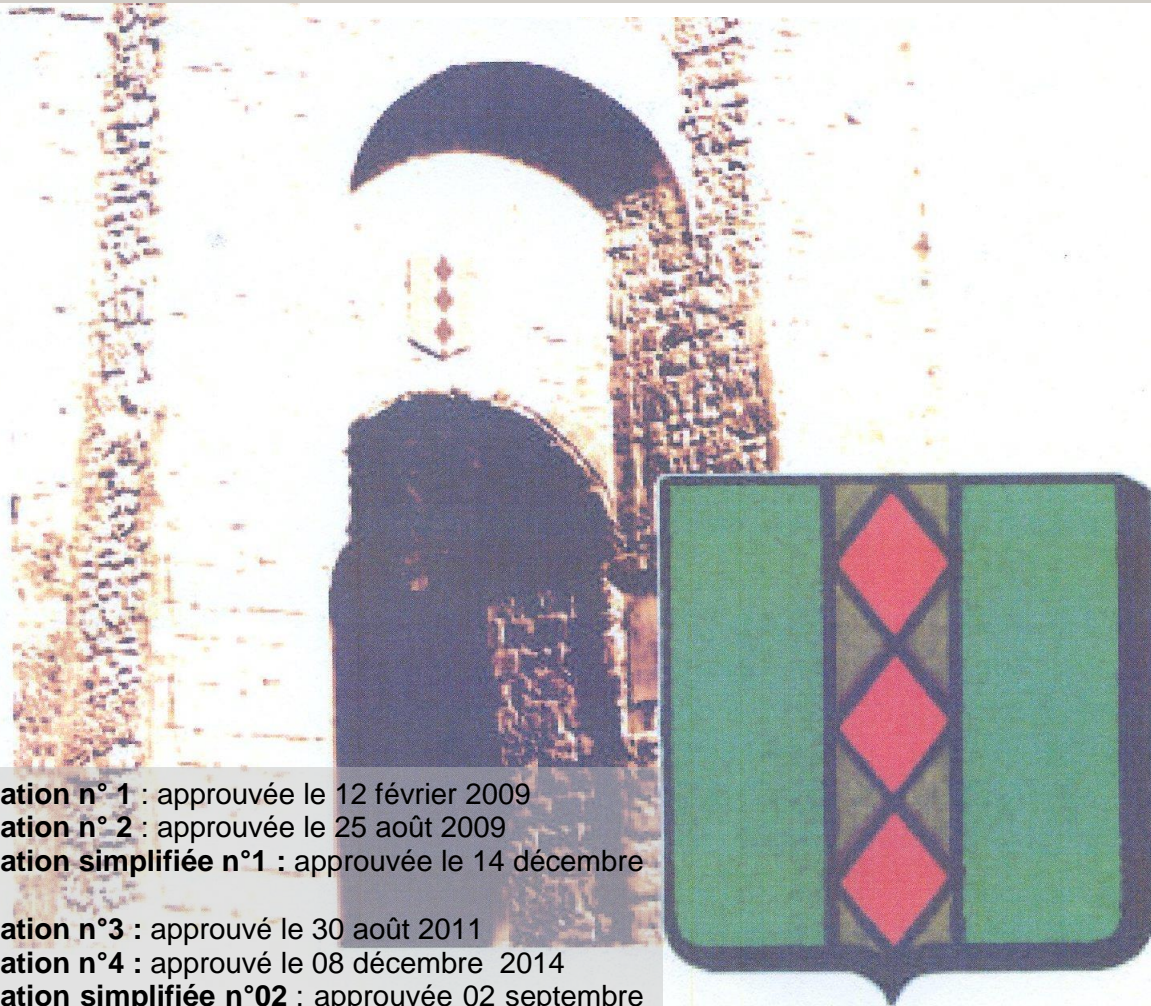




**P.L.U.**

**REGLEMENT**



**Modification n° 1** : approuvée le 12 février 2009  
**Modification n° 2** : approuvée le 25 août 2009  
**Modification simplifiée n°1** : approuvée le 14 décembre 2010  
**Modification n°3** : approuvé le 30 août 2011  
**Modification n°4** : approuvé le 08 décembre 2014  
**Modification simplifiée n°02** : approuvée 02 septembre 2016

## **TITRE I : Dispositions générales**

### **Article 1** **Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **SAINT MARCEL sur AUDE**.

### **Article 2** **Division du territoire communal en zones**

Le territoire de la commune de SAINT MARCEL sur AUDE couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des zones urbaines qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments,
- des zones à urbaniser destinés à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- une zone agricole délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone agricole.

## **I – ZONES URBAINES dites « Zones U »**

Constituent des zones urbaines, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter :

1. La zone UA qui délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.

Elle comprend un secteur UA1 correspondant au développement du vieux centre du début du XXème, et où les constructions ont commencé à se reculer de l'alignement sur rue.

2. La zone UB qui correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien puis vers le nord en parallèle à la RD 607.

Elle comprend un secteur UBh correspondant aux habitations existantes en continuité desquelles est prévue, éventuellement, une extension très limitée de l'urbanisation.

3. La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

La zone UE comprend un secteur UEc correspondant à la zone artisanale la Garrigue.

## **II – ZONES A URBANISER dites « Zones AU »**

Constituent des zones à urbaniser, équipées ou non, dont certaines sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation sauf prescriptions contraires:

1. La zone 1 AU réservé à des opérations d'aménagements d'ensemble portant sur un minimum de 2 ha, est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend deux secteurs 1Aud : 1AUd1 et 1AUd2 à vocation d'habitat, à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble superficie minimale.

Elle comprend un secteur 1AUe réservé à la création d'une ZAC destinée à recevoir à terme des bâtiments à caractère artisanal, commercial de bureaux ou d'équipements publics, culturels,

sportifs, de loisirs ou de services collectifs.

2. La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

### **III – ZONES AGRICOLES dites « Zones A »**

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un sous-secteur Aer autorisant l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol. .

#### **Article 4 Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser et agricoles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinantes.

#### **Article 5 Prévention du Risque inondation**

Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du cours d'eau de la Cesse est en cours d'élaboration.

Ce dernier aura des incidences sur le village ancien, ainsi les terrains situés dans la zone d'inondabilité identifiée, pourront se voir imposer des contraintes spéciales et supplémentaires lors de toute demande d'utilisation du sol, en vertu du principe de précaution et en attendant l'approbation du PPRI de la Cesse et de son règlement.

De plus le problème de la remontée de la nappe phréatique qui touche l'ensemble de la commune impose que tout bâtiment nouveau soit construit sur vide sanitaire.

**TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »**

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE

**Qualification de la zone UA :**

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.

*En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.*

*La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*

**ARTICLE UA 1**

**Occupations et utilisations du sol interdites**

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant ;
- les bâtiments industriels.

**ARTICLE UA 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toute construction nouvelle ou issue d'un changement de destination doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- l'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des

- prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
  - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

**ARTICLE UA 3**      **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

**ARTICLE UA 4**      **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales.

**4. Réseaux divers dont électricité**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE UA 5**      **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

**ARTICLE UA 6**      **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur ce recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Toutefois dans le secteur UA1 les constructions pourront être implantées soit à l'alignement défini ci-dessus, soit à une distance minimale de 5,00 m de cet alignement

**ARTICLE UA 7**      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ; à défaut, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).

Si le nouveau bâtiment ne joint pas les limites latérales, il aura obligation d'intégrer un élément bâti permettant de conserver la liaison entre tous les bâtiments.

En cas de démolition d'immeuble la même obligation s'applique



**ARTICLE UA 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

**ARTICLE UA 9**      **Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE UA 10**    **Hauteur maximale des constructions**

**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

**2. Hauteur relative**

La hauteur (H) de tout bâtiment ne peut-être supérieure à la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

**3. Hauteur absolue**

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

**ARTICLE UA 11**    **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays, sauf impossibilité technique.

## **1. Formes**

**a) - Toitures :** les toitures auront une pente de 25% à 35%, et seront en tuiles de couleur compatible avec les toitures environnantes.

**b) Terrasses :** les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des surfaces couvertes.

Les loggias sont autorisées.

**c) Ouvertures :** les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans des éléments architecturaux existants.

Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

**d) Ouvrages en saillie :** les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'un bâtiment.

Les balcons sont interdits en façade côté rue.

## **2. Matériaux**

Dans le cadre d'édifices représentant une valeur patrimoniale, ils pourront être reconstruits à l'identique dans les matériaux historiques.

### **a) Façades :**

Les façades existantes en pierre du pays appareillé seront conservées et/ou intégrées dans le traitement des ouvertures à conserver ou à créer.

En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants – s'il s'agit d'une restauration– ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable à la reconstruction du bâtiment, les enduits de façades seront admis.

Dans certains cas, lors de travaux comprenant à la fois restauration d'un existant et reconstruction d'un bâtiment neuf, un traitement mixte des façades (pierres et parements briques / enduits teintés dans la masse) sera admis sous réserve d'une recherche d'intégration maximale du bâtiment nouveau au bâti environnant (harmonie des teintes et des volumes).

Les enduits des façades seront teintés dans la masse, sans pouvoir être réalisés en béton projeté taloché ou lissé.

Les murs peints sont interdits sur les bâtiments nouveaux, à l'exception de la rénovation ou de l'entretien de façades déjà revêtues de béton taloché.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes et de rejointoiement des maçonneries existantes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage, bardages et baccaciers ou de vêtire sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

**b) Toitures :** les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles de couleur compatible avec les toitures environnantes.

**c) chéneaux et descentes d'eau pluviale :**

Ils seront traités au choix du constructeur en zinc, en PVC beige, en cuivre ou en terre cuite mais dans tous les cas dans des couleurs en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries.

**d) ouvertures et volets :**

Dans les façades sur rue, les fenêtres PVC teintées sont autorisées en reprenant les typologies existantes, (mi bois, courbures, ouverture à la française).

Les volets en PVC sont interdits. Ils seront battants en bois en respectant les typologies existantes

**3. Couleurs**

Les couleurs criardes sont interdites.

**4. Clôtures**

Les clôtures existantes seront conservées.

Les clôtures nouvelles auront une hauteur maximale de 2,50 m et seront constituées d'un mur bahut de 60 à 80 cm surmonté d'une grille reprenant les typologies existantes et seront

édifiées sur l'alignement ou le long des limites séparatives.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

Les portes et portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

#### **5. Energie renouvelable**

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser le faîtage.

#### **6. Equipements accessoires et de confort**

Les climatiseurs, conduits de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

Tout immeuble de plus de 4 logements devra prévoir un local poubelle intérieur.

### **ARTICLE UA 12      Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit être assuré, en toutes hypothèses, en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et/ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas :

- dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installés au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage.

Pour tout bâtiment nouveau (création ou reconstruction après

démolition), il sera aménagé à l'intérieur du volume bâti une place de stationnement par unité de logement créée.

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*  
*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

Pour les entreprises artisanales, commerciales et de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**ARTICLE UA 13**      **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

**ARTICLE UA 14**      **Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

**Qualification de la zone UB :**

La zone UB correspond à l'agglomération de forme pavillonnaire qui s'est développée le long de la RD 607.

*En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.*

*La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*

Elle comprend un sous-secteur UBh correspondant aux habitations existantes en continuité desquelles est prévue, éventuellement, une extension très limitée de l'urbanisation

**ARTICLE UB 1      Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour l'ensemble de la zone :

- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les bâtiments à usage industriel ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7, R. 443-4 et R. 442-2b du Code de l'urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement et de gardiennage des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les bâtiments nouveaux à usage agricole hormis dans le secteur UBh.

**ARTICLE UB 2      Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toute construction nouvelle ou issue d'un changement de destination doit être compatible avec le caractère de la zone.

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- Toute construction à usage d'habitation, devra être édifiée sur un vide sanitaire de 0,40 m minimum compté au dessus du terrain naturel. Tout garage accolé à une habitation devra satisfaire à la même règle.
- l'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UB 11 ;
- les installations et travaux divers ;
- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- tout bâtiment non constitutif de Surface de Plancher non destiné à l'habitation est admis à condition qu'il ne dépasse pas 4 mètres.
- Et dans le secteur UBh, les extensions de constructions ne pourront excéder 50 % de la Surface de Plancher déjà existante avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 3**

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules de secours et de services publics puissent faire demi-tour.

Tout accès individuel nouveau sur la RD 607 devra, dans la mesure du possible, être jumelé avec l'accès d'une des propriétés voisines.

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

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

#### **ARTICLE UB 4**

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la



propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

#### **4. Réseaux divers dont électricité**

Pour les bâtiments nouveaux, tous les réseaux de distribution, notamment électricité doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE UB 5      Superficie minimale des terrains constructibles**

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1000 m<sup>2</sup> par logement créé.

### **ARTICLE UB 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer soit à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00 mètres de cet alignement.

Hors agglomération pour les routes à grande circulation (RD 607), toute construction devra être implantée à :

-35 mètres de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation

-25 mètres de l'alignement pour les autres constructions

-Pour les autres routes départementales (RD 124 et RD 1118), toute construction devra être implantée à 15 mètres de l'alignement

### **ARTICLE UB 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L=H/2$ ).

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un

bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

**3.** Les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que chacune des façades situées en limite séparative ne dépasse pas 10 mètres de long.

**ARTICLE UB 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

**ARTICLE UB 9**      **Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE UB 10**      **Hauteur maximale des constructions**

**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

**2. Hauteur relative**

La hauteur de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

**3. Hauteur absolue**

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10,00 mètres pour les bâtiments d'habitation et 4,00 mètres pour toute autre destination. Les bâtiments et ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public ne sont pas réglementés.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UB 11** **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

**1. Formes**

**a) Toitures** : les toitures auront une pente de 25% à 35%,

**b) Terrasses** : Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées.

**c) Ouvertures** : Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

**2. Matériaux**

**a) Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

**b) Toitures** : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles de couleur compatible avec les toitures environnantes.

**3. Couleurs**

Les couleurs criardes sont interdites.

#### **4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

Les portes et portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

#### **5. Annexes**

Les abris de jardin autorisés sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

#### **6. Energie renouvelable**

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

#### **7. Equipements accessoires et de confort**

Les climatiseurs, conduits de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

### **ARTICLE UB 12      Obbligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.

**ARTICLE UB 13**      **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Pour toute opération d'aménagement (lotissement, groupe d'habitation...) 10 % de la superficie du terrain d'assiette, dont un minimum de 7 % d'un seul tenant, doit être réservé en espace vert, aménagé, planté et accessible.

Les ouvrages nécessaires à la rétention d'eaux pluviales pourront être inclus dans ces surfaces s'ils sont aménagés paysagèrement et uniquement pour les surfaces accessibles **et** non inondables.

**ARTICLE UB 14**      **Coefficient d'occupation des sols**

Le COS applicable à la zone UB est fixé à 0,50.  
Toutefois dans le secteur UBh le COS est fixé à 0,20

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Qualification de la zone UE :**

La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial ou de bureaux et des équipements publics et collectifs.

*En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.*

*La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*

La zone UE comprend un secteur UEc correspondant à la zone artisanale la Garrigue.

**ARTICLE UE 1      Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les bâtiments à usage d'habitation non liés à l'activité et visés à l'article UE2 ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les villages de vacances et les gîtes ruraux ;
- l'installation de caravanes isolées ;
- les bâtiments industriels.
- Les dépôts de véhicules accidentés
- toute installation classée nouvelle

**ARTICLE UE 2      Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les bâtiments à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par lot.

La Surface de Plancher réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la Surface de Plancher totale du lot, sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup>.

Le logement ainsi créé devra être obligatoirement accolé ou

inclus au bâtiment d'exploitation.

La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

- Toute construction à usage d'habitation devra être édifée sur un vide sanitaire de 0,40 m minimum compté au dessus du Terrain Naturel.

**ARTICLE UE 3**      **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées de caractéristiques suivantes :

**Voies à double sens :**

- 7,00 m minimum de chaussée
- 3,00 m de trottoir aménagé en traitement paysager comprenant un alignement d'arbre de hautes tiges.

**Voie à sens unique :**

- 4,00 m minimum de chaussée
- 3,00 m de trottoir aménagé.

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

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement de 18,00 m de rayon minimum pour les voies en impasse).

**ARTICLE UE 4**      **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux

usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter au moyen de la mise en place d'une installation de pré-traitement et de traitement (épandage).

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Tout aménagement nouveau devra prévoir des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des terrains.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

### **4. Réseaux d'électricité**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain, quel que soit le type de réseau public ou privé.

## **ARTICLE UE 5      Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

## **ARTICLE UE 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Toutefois **Hors agglomération** pour les routes à grande circulation (RD 607) toute construction devra être implantée à :

- 35m de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation
- 25 m de l'alignement pour les autres constructions.
- Pour les autres routes départementales (RD 124 et 1118), toute construction devra être implantée à 15 m de l'alignement.

## **ARTICLE UE 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la



limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ( $L=H/2$ ).

**ARTICLE UE 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute construction à usage d'habitation doit être accolée ou incluse au bâtiment à usage d'activité.

Hormis ce cas :

Entre deux bâtiments non-contigus, il devra toujours être respecté une distance correspondant à la hauteur moyenne des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UE 9**      **Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE UE 10**      **Hauteur maximale des constructions**

Toute construction nouvelle ne pourra excéder la hauteur absolue de 9,00 m mesurée du Terrain Naturel au point le plus haut du bâtiment.

**ARTICLE UE 11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

**1. Toitures :**

Les toitures auront une pente inférieure à 35 %.

**2. Façades :**

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, les bardages bruts et galvanisés sont interdits de même que les maçonneries brutes, sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière et agréée par la commune.

**3. Couvertures :**

Les couvertures peuvent être soit en tuiles de terre cuite de teinte naturelle homogène, Soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...

Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### **4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2,50 mètres.

La partie bâtie, si elle existe, ne peut excéder 0,60 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable et ajouré à 80% minimum.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

Les portes et portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

### **ARTICLE UE 12      Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

A l'exception du sous secteur UEc :

- 2 places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale pour toute activité commerciale.
- non réglementé pour les équipements publics.  
1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour toute autre activité.

Dans le sous-secteur UEc :

- 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de vente pour toute activité commerciale ne nécessitant pas de manière normale de stationnement des clients (type « Drive »).
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour toutes autres activités commerciales.

### **ARTICLE UE 13      Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Une bande de terrain de 1,00 m minimum de large devra obligatoirement être aménagée en bordure de voie et devra être plantée d'essences arbustives à l'exception des emprises permettant l'accès aux voies.

**ARTICLE UE 14**    **Coefficient d'occupation des sols**

NEANT

**TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « Zones AU »**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

**Qualification de la zone 1 AU :**

La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un secteur 1 AUe destiné à la ZAC d'activités du Mourastel et deux secteurs 1Aud : 1AUd1 et 1AUd2 à vocation d'habitat.

**ARTICLE 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour l'ensemble de la zone ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 

Et pour la zone, hormis le secteur 1AUe :

- les constructions à usage artisanal, agricole, industriel, ou d'entrepôts commerciaux.

Pour le secteur 1AUe :

- Les constructions à usage d'habitations non liées à l'activité et visées à l'article 1AU2.

**ARTICLE 1 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Ne sont autorisées que des opérations d'aménagement d'ensemble.

A l'exception des secteurs 1AUd1 et 1AUd2, un minimum de 2 hectares est imposé par opération.

**Le secteur 1AUd2 est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.**

Pour l'ensemble de la zone, hormis le secteur 1AUe :

Toute construction nouvelle n'est autorisée que dans une zone préalablement aménagée ou étant liée à l'aménagement.

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- Toute construction à usage d'habitation, devra être édifée sur un vide sanitaire de 0,40 m minimum compté au dessus du Terrain Naturel. Tout garage accolé à une habitation devra satisfaire à la même règle.
- l'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UB 11 ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- tout bâtiment non constitutif de surface de Plancher non destiné à l'habitation est admis à condition qu'il ne dépasse pas 4,00 mètres de hauteur absolue.
- le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il devient compatible avec le caractère de la zone.

Pour le secteur 1AUe :

Sont autorisées les bâtiments à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par lot.

La Surface de Plancher réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la Surface de plancher totale du lot, sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup>.

Le logement ainsi créé devra être obligatoirement intégré au bâtiment d'exploitation.

La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

**ARTICLE 1 AU 3    Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins de produire une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut-être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules de secours et de services publics puissent faire demi-tour.

L'accès de la ZAC du Mourastel, zone 1AUe, se fera obligatoirement à partir de la Voie Communale dite « Chemin de Saint Nazaire à Sallèles », qui se raccorde elle-même à la RD 607 par le rond point existant..

**ARTICLE 1 AU 4    Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

**4. Réseaux divers dont électricité**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE 1 AU 5    Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant



**ARTICLE 1 AU 6**    **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

**Hors agglomération** pour les routes à grande circulation (RD 607) toute construction devra être implantée à :

- 35m de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation
- 25 m de l'alignement pour les autres constructions.
- Pour les autres routes départementales (RD 124 et 1118), toute construction devra être implantée à 15 m de l'alignement.

**ARTICLE 1 AU 7**    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L=H/2$ ).

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

3. Les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantés, hors tout, en limite séparative sous réserve qu'ils ne servent pas d'habitation, qu'ils présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 10 mètres de long.

**ARTICLE 1 AU 8**    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour des travaux de

restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

**ARTICLE 1 AU 9    Emprise au sol des constructions**

Néant

**ARTICLE 1 AU 10    Hauteur maximale des constructions**

**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

**2. Hauteur relative**

La hauteur de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

**3. Hauteur absolue**

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8,50 mètres sous sablière, à l'exception des bâtiments et des ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE 1 AU 11    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

**1. Formes**

**a) Toitures** : les toitures auront une pente de 25% à 35%.

**b) Terrasses** : Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées.

**c) Ouvertures** : Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

## **2. Matériaux**

**a) Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

**b) Toitures** : hormis dans le secteur 1AUe et dans le cas de toitures terrasses, les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles de couleur compatible avec les toitures environnantes.

## **3. Couleurs**

Les couleurs criardes sont interdites

## **4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures en bordure d'alignement ou de limite qui s'y substitue et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

Dans le secteur 1AUe, la partie bâtie, si elle existe, ne peut excéder 0,60 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable et ajouré à 80% minimum.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

Les portes et portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

#### **5. Annexes**

Les abris de jardin autorisés sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

#### **6. Energie renouvelable**

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

#### **7. Equipements accessoires et de confort**

Les climatiseurs, conduits de ventilation, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

### **ARTICLE 1 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de place de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.

#### **1. Dispositions générales**

**1.1-**Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de vente, de services, d'atelier.

**1.2-**Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

**1.3-**Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**1.4-**Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.

**1.5-**Une place de stationnement par lot ou logement devra être aménagé sur la parcelle privative.

**1.6 -**Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement publique, par lot ou logement, devra être

aménagée en dehors de l'emprise des voies de dessertes publiques ou privées.

Ces places publiques devront prioritairement être regroupées sous forme d'unités de stationnement judicieusement répartis.

*Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

## 2. Dispositions spécifiques :

Dans le seul secteur 1AUd1, en complément des dispositions générales, dans le cadre d'un lotissement ou groupe d'habitations, une place de stationnement publique, de « type méridienne » devra obligatoirement être aménagée au droit de l'accès à la parcelle ou au lot.

### **ARTICLE 1 AU 13** **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Pour toute opération d'aménagement portant sur plus de 4 lots : 10% de la superficie des opérations d'aménagements doivent être réservés aux espaces verts avec un minimum d'un seul tenant.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2 Ha

### **ARTICLE 1 AU 14** **Coefficient d'occupation des sols**

Le COS applicable à la zone 1AU est fixé à 0,50.  
Hormis dans le secteur 1AUe où le COS n'est pas règlementé.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.

**Qualification de la zone 2 AU :**

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

**ARTICLE 2 AU 1      Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

**ARTICLE 2 AU 2      Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 3      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

**ARTICLE 2 AU 4      Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

### **4. Réseaux divers dont électricité**

Pour les bâtiments nouveaux, tous les réseaux de distribution, notamment électricité, doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 2 AU 5      Superficie minimale des terrains constructibles**

Tout terrain constructible nécessitant un assainissement autonome devra avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 AU 6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Toutefois, pour les limites confrontant la RD 607, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

**ARTICLE 2 AU 7**      **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L=H/2$ ).

**ARTICLE 2 AU 8**      **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 9**      **Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 10**      **Hauteur maximale des constructions**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 12**      **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 13**      **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

NEANT

**ARTICLE 2 AU 14**      **Coefficient d'occupation des sols**

Le Cos est fixé à 0,00.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs.



**TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »**

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

**Qualification de la zone A :**

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone agricole

Elle comprend un secteur Aer autorisant l'implantation des bâtiments et ouvrages nécessaires à l'installation de centrales photovoltaïques au sol

Elle comprend le bâtiment agricole numéroté Bât 1 et identifié par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du P.L.U. en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.

Une très grande partie de cette zone est située dans la zone inondable identifiée qui pourra amener des restrictions supplémentaires au droit d'utiliser le sol.

<b>Numéro reporté sur le document graphique</b>	<b>Désignation des bâtiments :</b> - lieu-dit - références cadastrales
<b>Bât 1</b>	<b>MORES – Section AL n° 6</b>

**ARTICLE A 1    Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone, sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole et forestière autre que celle admises à l'article A2;
- le stationnement des caravanes ;
- les groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

Dans le secteur A, sont interdites toute utilisation des sols ayant pour objet l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol et la construction des bâtiments et dépendances nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le Secteur Aer, sont interdites les constructions à usage agricole.

**ARTICLE A 2**    **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A et Aer, dès lors qu'elles ne sont pas proscrites par l'article A1, sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comme la production d'énergie renouvelable, la construction d'une nouvelle station d'épuration.
2. Toute construction nouvelle à usage d'habitation à condition qu'il existe un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.
3. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
4. les installations classées nécessaires à l'activité agricole et celles soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
5. Dans le cas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et répertorié **Bât 1**, en plus des constructions mentionnées aux 1, 2 et 3 ci-dessus, le changement d'affectation et/ou de destination des constructions agricoles de logement et/ou d'exploitation identifiés aux documents graphiques est autorisé afin de les affecter à l'habitat dans la limite de UN logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et sans qu'il puisse toutefois être créé d'extension de la construction aux fins de dépasser le nombre de logements potentiellement réalisable au regard de la Surface de Plancher autorisée par le volume initial de la construction

avant travaux.

6. Dans tous les cas, et entre autre dans le cas d'aménagement en vue de développer les activités liées à l'agrotourisme accessoire et complémentaire d'une activité agricole, il ne pourra pas être créé plus de quatre logements par bâtiment sans extension possible du volume bâti et le constructeur devra justifier de la réalisation à ses frais des équipements nécessaires au traitement des eaux usées et de l'alimentation en eau potable.

**ARTICLE A 3**    **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

**ARTICLE A 4**    **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée.

**2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

**ARTICLE A 5**    **Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans le cas où la construction à réaliser doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles ne pourra être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 6**    **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.
- 

**ARTICLE A 7**    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L=H/2$ ).

Toutefois l'implantation des bâtiments peut-être réalisée en limite de propriété.

**ARTICLE A 8**    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

**ARTICLE A 9    Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE A 10    Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 10,00 mètres pour les habitations et 15,00 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

**ARTICLE A 11    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

**1. Formes**

- a) **Toitures** : Les toitures auront une pente comprise entre 15% et 33%.
- b) **Terrasses** : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade.

**2. Matériaux**

- a) **Façades** : les enduits ciments peints devront reprendre les typologies historique du village ; teinte, murs encadrements. Les teintes seront présentées sur des échantillons qui devront être soumis pour avis en mairie.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou d'aménagement d'existants construits

en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

**b) Toitures :**

Les toitures auront une pente ne pouvant être supérieure à 33%.

**3. Clôtures**

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie, bois, etc).

La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1,80 mètre maximum.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général.

Les portes et portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

**Dans le secteur Aer**, est instaurée une obligation de planter en périphérie des projets pour réduire les effets de co-visibilités le long des parties Sud, Ouest et Est de la zone (au moins jusqu'à la hauteur des parcelles AZ 24, 25, 48 et 49 pour la partie Est).

L'exécution de cette obligation devra permettre dès l'origine la constitution d'une barrière végétale assurant sa fonction de masque visuel (hauteur minimale de la haie de 1,75 m).

La largeur minimale des haies doit être de 5 mètres afin de permettre une meilleure biodiversité

Cette obligation entraîne également une obligation d'entretien des haies et de remplacement des arbres morts.

La haie devra être constituée avec des végétaux d'essences locales. Elle sera plantée à l'extérieur de la clôture (grillage)

**4. Energie renouvelable**

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux

volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A10.

**ARTICLE A 12** **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE A 13** **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

**ARTICLE A 14** **Coefficient d'occupation des sols**

NEANT

Hormis dans le secteur Aer où il est fixée à **0.01**