

Commune d'Ornaisons

Département de l'Aude (11)

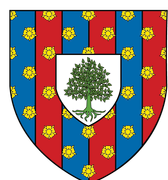
Plan Local d'Urbanisme

4.1 Pièce écrite du règlement

		Plan local d'urbanisme
N.Plan	Date	27/09/2018
Nom du fichier :	11267_reglement_20180927	
Papier : A4		

Arrêt le : 30/08/2017

Approbation le : 27/09/2018



Mairie d'Ornaisons
Place Jean Moulin
11200 ORNAISONS

Parcourir les Territoires
Pour une ville Aimable
ComEt Environnement

ZONE UA

▪ Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à une construction autorisée dans la zone.

▪ Article UA 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage :

- les constructions à usage commercial et artisanal,
- l'aménagement des constructions agricoles existantes et les installations nouvelles liées à des constructions existantes.

Dans la zone couverte par le PPRI, les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n°5.4) au présent PLU,

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet susceptible d'être implanté dans l'espace de mobilité de l'Orbieu et de l'Aussou tel que représenté sur le document graphique (pièce n°4.2 du PLU) pourra être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ Article UA 3 - accès et voirie

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

Pour les créations de voies, la largeur minimale des voies en fonction du nombre de logements prévus est de :

- 4 m d'emprise pour les voies desservant 3 logements au plus,
- 5 m d'emprise pour les voies desservant 6 logements au plus,
- 6,5 m dont 5 de chaussée pour les voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

▪ Article UA 4 - desserte par les réseaux

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Toute construction qui le nécessite sera raccordée au réseau pluvial de la commune si il est existant. En l'absence de réseau pluvial au droit de la parcelle, un puisard devra être mis en place pour une infiltration des eaux pluviales dans la parcelle.

▪ **Article UA 5- caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

▪ **Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer,
- soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou annexes venant à l'arrière d'une construction préexistante à l'alignement des voies.

Les extensions ou surélévations pourront être réalisées en conservant le recul initial.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

L'implantation du volume principal du bâti devra être soit parallèle soit perpendiculaire à la voie.

▪ **Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative.

▪ **Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

▪ **Article UA 9 – emprise au sol**

Non réglementé.

▪ **Article UA 10 – hauteur des constructions.**

UA.10-1-Conditions de mesure :

- La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues),
- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction,
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade,
- La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

UA.10-2 – Règle :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, annexes, elles ne devront pas dépasser 3.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
 - En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Article UA 11 – aspect extérieur des constructions.**

UA. 11.1 - Dispositions générales :

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

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

UA.11.2 - Dispositions particulières :

a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33 %. Elles seront en tuiles canal ou similaires de terre cuite, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuile.

Les pentes plus faibles et les toitures terrasses sont tolérées pour les extensions et annexes.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

b) Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

c) Les ouvertures :

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront :

- soit encastrés pour la bâti neuf,
- soit insérés dans l'embrasure pour la bâti ancien.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

d) Balcons et Ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus et restaurés.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées.

e) Clôtures :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public d'une hauteur maximale de 1,50 m devront comporter :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1.50 mètres;
- soit un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie de végétation.

Les clôtures en limite séparative latérale sont libres avec une hauteur maximale de 1,8 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Dans la zone inondable repérée dans le PPRI :

- les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- leur perméabilité (pourcentage de vide) doit être supérieure à 80 % (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

Sur les espaces en limite avec la zone naturelle (N) des haies denses d'essences locales seront aménagées.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

▪ Article UA 12 - stationnement.

Il est exigé une place de stationnement par logement située sur partie privative à partir du second logement créé.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

▪ Article UA 13 - espaces libres, plantations.

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, parkings, terrasses et cheminements seront plantées en essences adaptées localement et gazonnées.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Sur les espaces en limite avec la zone naturelle (N) des haies denses d'essences locales seront aménagées.

- **Article UA 14 – coefficient d’occupation des sols.**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article UA 15 obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

UA.15.1 Mesures d’alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l’extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d’isolation par l’extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c’est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

UA.15.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l’installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les équipements basés sur l’usage d’énergies alternatives, qu’elles soient géothermiques ou aérothermiques ou solaires, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, panneaux seront non visibles depuis la voie publique ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen de masquage harmonieux.

ZONE UB

▪ Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- L'installation et le stationnement de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage non liés à une activité existante,
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

▪ Article UB 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations et constructions à usage d'activité ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la vie urbaine (les activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage étant interdites).

Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance des équipements sources de nuisances sonores ou olfactives de la distillerie au moins égale à 100 mètres.

L'urbanisation du secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « impasse du Presbytère » est conditionnée au respect des préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du dossier de PLU), elle devra comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Dans la zone couverte par le PPRI, les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n°5.4) au présent PLU,

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet susceptible d'être implanté dans l'espace de mobilité de l'Orbieu et de l'Aussou tel que représenté sur le document graphique (pièce n°4.2 du PLU) pourra être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ Article UB 3 - accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les créations de voies, la largeur minimale des voies en fonction du nombre de logements prévus est de :

- 5 m d'emprise pour les voies desservant 3 logements au plus
- 6 m d'emprise pour les voies desservant 6 logements au plus
- 7.5 dont 5 de chaussée pour les voies en impasse

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

Tout nouvel accès individuel sur les routes départementales devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

- **Article UB 4 - desserte par les réseaux**

- a) **Eau**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- b) **Assainissement**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

- c) **Eaux pluviales**

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

- d) **Autres réseaux**

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

- **Article UB 5- caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

- **Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU dans la mesure où elles n'aggravent le retrait existant.

- **Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

- **Article UB 9 – emprise au sol**

Non réglementé.

▪ Article UB 10 – hauteur des constructions

a) UB.10-1-Conditions de mesure :

- La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au sommet du bâtiment.
- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

b) UB.10-2 – Règle :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9,00 mètres.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, annexes, elles ne devront pas dépasser 3,50 mètres à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Article UB 11 – aspect extérieur des constructions

UB.11-1 – Dispositions générales :

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

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

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables

UB.11-2 – Dispositions particulières

c) Toitures :

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33%. Elles seront en tuiles canal ou similaires de terre cuite, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

d) Clôture :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1.50 mètres ;
- soit mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Les clôtures en limite séparative latérale sont libres avec une hauteur maximale de 1,8 m.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Dans la zone inondable repérée dans le PPRI :

- les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- leur perméabilité (pourcentage de vide) doit être supérieure à 80 % (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

e) Locaux et installations techniques :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

f) Stockage des déchets

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

▪ **Article UB 12 - stationnement.**

Il est exigé :

a) Habitations :

- Une place de stationnement par logement,
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement,
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, il est exigé en sus une place de stationnement collectif pour deux lots ou logements.

b) Commerces

- au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

c) Bureaux, services :

- au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables (logement ou activité sans commerce (artisans) d'une part et activité induisant des besoins en stationnement (commerce, restauration...).

e) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération, les surfaces de stationnement

qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- **Article UB 13 - espaces libres, plantations.**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté en essences adaptées localement et gazonnées.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

- **Article UB 14 - coefficient d'occupation des sols**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article UB 15 - obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

UB.15.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

UB.15.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou intégrées à la composition architecturale.

ZONE UX

▪ **Article UX 1 – occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions et installations dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée,
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les parcs d'attractions et terrains de sport motorisés,
- Les logements.

▪ **Article UX 2 - occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.**

Ne sont admis que :

- les installations industrielles liées à l'activité de la zone à condition qu'elles ne soient pas créatrices de rejets d'eaux résiduaires d'origine industrielle dans le réseau d'assainissement collectif,
- Les installations tertiaires liées à l'activité de la zone,
- Les installations commerciales liées à l'activité de la zone.

▪ **Article UX 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Est interdit tout accès individuel direct sur la RD 123.

▪ **Article UX 4 - desserte par les réseaux**

a) **Eau**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) **Assainissement**

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

c) Eaux pluviales

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

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

d) Autres réseaux

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

▪ Article UX 5- caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

▪ Article UX 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) au moins égale à 4 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à 4 mètres, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

▪ Article UX 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

▪ Article UX 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

▪ Article UX 9 – emprise au sol

Non réglementé.

▪ Article UX 10 – hauteur des constructions.

Non réglementé.

▪ Article UX 11 – aspect extérieur des constructions.

a) Volumes et matériaux :

Les constructions à usage d'activités édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

b) Façades :

Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

c) Clôtures :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides de couleur verte sur poteaux de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. En bordure de la RD 123, elles seront doublées d'une haie.
- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,2 mètres. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, de préférence supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.
- Les autres murs pleins sont interdits.

d) Aménagement des abords

Les dépôts de matériaux et de matériels en façade sur la RD 123 devront être masqués par des éléments bâtis homogènes avec l'architecture des bâtiments d'activités.

▪ Article UX 12 - stationnement.

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

▪ Article UX 13 - espaces libres, plantations.

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

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

▪ Article UX 14 – coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi ALUR.

▪ Article UX 15 obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

UX.15.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

UX.15.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ZONE AU

▪ **Article AU 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et agricole,
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont nécessaires à une construction autorisée dans la zone,
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

▪ **Article AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du dossier de PLU).

L'urbanisation du secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Nouveau quartier du village » devra comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les installations et constructions à usage d'activité ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la vie urbaine (les activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage étant interdites).

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

▪ **Article AU 3 - accès et voirie**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :

- Largeur de voie : 3 mètres minimum hors stationnement,
- Rayon intérieur de aires de retournement des voies en impasse : 11 mètres minimum,

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

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

Les voies en impasse devront prévoir des aires de retournement compatibles avec les exigences des engins de sécurité incendie.

▪ **Article AU 4 - desserte par les réseaux**

a) **Eau**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.
- Toute parcelle doit être raccordée, si elle figure dans le périmètre de l'ASA, au réseau d'eau brute.

b) **Assainissement**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

c) **Eaux pluviales**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

d) **Autres réseaux**

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

e) **Défense contre l'incendie**

1. **Cas des zones à risque courant** : habitations, commerces et services associés à cet habitat :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle,
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
2. Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

▪ **Article AU 5- caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article AU 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.**

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou à 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

- **Article AU 7 - implantation par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la hauteur de la construction sera identique à la hauteur de la construction voisine.

Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à deux mètres.

- **Article AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

- **Article AU 9 - emprise au sol.**

AU.9-1-Conditions de mesure :

L'emprise au sol correspond aux parties du terrain occupées par les constructions à l'exclusion des piscines et des terrasses non couvertes de chaque lot.

AU.9-2- Règle :

Emprise au sol maximale : 30 % de la parcelle.

- **Article AU 10 – hauteur des constructions**

AU.10-1 – Conditions de mesure :

- La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au sommet du bâtiment.
- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

AU.10.2 – Règle

Pour les constructions neuves, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres au sommet du toit.

Pour les hauteurs maximales des annexes, elles ne devront pas dépasser 3.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au sommet du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions reconstructions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront maintenir la hauteur actuelle si elle est supérieure à 8m.

Sur le secteur couvert par l'OAP « du Pech », la hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 5.5 mètres et 3.5 mètres pour les annexes.

▪ Article AU 11 – aspect extérieur.

AU.11.1 – Généralités :

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

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

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables

AU.11.2– dispositions particulières :

a) Toitures :

La couverture sera en tuile canal ou similaires de terre cuite, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

La pente des toitures n'excédera pas 33%.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

b) Clôtures :

Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur.

Les murs pleins n'excéderont pas une hauteur de 0.8 mètres en façade et sur limites séparatives, ils seront enduits.

Les clôtures en limite séparative latérale sont libres avec une hauteur maximale de 1,8 m.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranche linéaire de dix mètres pour chacune desquelles ne pourra excéder 1,5 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

c) Locaux et installations techniques :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

d) Stockage des déchets

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux

dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

▪ **Article AU 12 - stationnement.**

Il est exigé :

a) **Habitations** :

- 2 places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative,
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement,
- Dans les opérations de lotissements et groupes d'habitation, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements, annexée à la voirie.

b) **Commerces** :

- Au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente,
- Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c) **Bureaux, services** :

- au moins 1 place par 40 m² de surface de plancher.

▪ **Article AU 13 - espaces libres, plantations**

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 5000 m², 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés et utilisables pour la promenade et le repos. Leurs formes seront de préférences non rectilignes. Ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles entrant dans le calcul des 5 % ci-dessus.

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné de préférence avec des essences locales. Un arbre doit être planté pour 200 m² de terrain.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

▪ **Article AU 14 – coefficient d'occupation des sols**

Supprimé par la loi ALUR.

▪ **Article AU 15 obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

AU.15.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On

interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

AU.15.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou intégrées à la composition architecturale.

ZONE 2AUX

- **Article 2AUx 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Tout est interdit, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- **Article 2AUx 2 - occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 3 - accès et voirie**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 4 - desserte par les réseaux**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 5- caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article 2AUx 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 7 - implantation par rapport aux limites séparatives.**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 9 - emprise au sol.**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 10 – hauteur des constructions**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 11 – aspect extérieur.**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 12 - stationnement.**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 13 - espaces libres, plantations**

Non réglementé.

- **Article 2AUx 14 – coefficient d’occupation des sols**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article 2AUx 15 obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

Non réglementé.

ZONE A

▪ Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article A2.

▪ Article A 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination,
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles et à leur diversification, sous réserve de leur intégration dans le paysage (pentes, orientations, volumes et co-visibilités) et d'une hauteur maximale de 6.5 m dans le secteur Ap,
- les extensions de bâtiments agricoles, entraînant le classement des installations, doivent se situer au minimum à 100 mètres des habitations de tiers à l'exception des installations existantes à la date d'approbation du PLU,
- les extensions mesurées des habitations sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal, existante à la date d'approbation du PLU, et dès lors que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant plus extension), dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une implantation à 20,00 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau, les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge,
- les ouvrages, constructions, installations y compris classées, dépôts, affouillements, exhaussements et aménagement des sols, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et l'entretien du Domaine Public Autoroutier sont autorisés.

▪ Article A 3 - accès et voirie

a) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un impact minimal sur la voie publique, en fonction des impératifs techniques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) Voirie nouvelle

- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

▪ Article A 4 - desserte par les réseaux

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

a) Eau potable et défense contre l'incendie

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ont obligation de s'y connecter.

b) Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle. Le pétitionnaire devra justifier de la conformité du choix technique en matière d'assainissement.

En cas d'installation classée, le pétitionnaire devra démontrer le fonctionnement dispositif d'assainissement autonome, indépendant du réseau collectif.

c) Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre.

▪ Article A 5- caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi ALUR.

▪ Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à :

- Pour les Routes Classées à Grande Circulation :
 - En dehors des espaces actuellement urbanisés et en l'absence d'étude spécifique validée par le Département : 75 mètres de l'axe,
 - Dans les espaces urbanisés : 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation, 25 mètres de l'axe pour les autres types de constructions,
- Autres Routes Départementales : 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions,
- 10,00 m pour les autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

▪ Article A 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Pour les bâtiments agricoles comportant un élevage une distance d'éloignement de 50 mètres au minimum devra être respectée vis-à-vis des habitations existantes

- **Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une implantation à 20,00 m maximum du bâtiment principal/

- **Article A 9 - emprise au sol.**

Non réglementé

- **Article A 10 - hauteur des constructions.**

Bâtiments agricoles :

- Zone A : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 m au sommet du bâtiment tout en devant être intégrée dans le paysage,
- Zone Ap : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6.5 m au sommet du bâtiment tout en devant être intégrée dans le paysage,

Autres constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 6,00 mètres au sommet du bâtiment,
- Annexes : elles ne devront pas dépasser 3,50 mètres à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- **Article A 11 - aspect extérieur des constructions.**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les hangars agricoles devront par leur implantation, leur volume, leur proportion, leur composition architecturale, leurs matériaux, leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolé (utilisation de la structure végétale notamment),
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet,
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe bâtie, rechercher les teintes mates en accord avec l'environnement/.

Pour les constructions à usage agricole, un matériau de type bac-acier sera admis. La pente sera alors autour de 35 %. En cas d'utilisation de tuile ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation, à savoir une teinte noire, grise ou brune.

- **Article A 12 - stationnement.**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

- **Article A 13 - espaces libres, plantations**

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

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

- **Article A 14 - coefficient d'occupation des sols.**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article A 15 obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ZONE N

▪ **Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites.**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions forestières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article N-2 ci-après.

▪ **Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination,
- Les extensions mesurées des habitations sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal, existante à la date d'approbation du PLU, et dès lors que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant plus extension), dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une implantation à 20,00 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge,
- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- Dans la zone Nj : sont autorisées les constructions et installations liées à la mise en place de jardins collectifs,
- Dans la zone couverte par le PPRI, les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation annexé (pièce n°5.4) au présent PLU,
- En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet susceptible d'être implanté dans l'espace de mobilité de l'Orbieu et de l'Aussou tel que représenté sur le document graphique (pièce n°4.2 du PLU) pourra être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

▪ **Article N 3 - accès et voirie**

Non réglementé

▪ **Article N 4 - desserte par les réseaux**

Non réglementé.

▪ **Article N 5- caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions nouvelles devront être implantées à 15 mètres minimum des Routes Départementales.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge,

- **Article N 7 - implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge,

- **Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite d'une implantation à 20,00 m maximum du bâtiment principal.

- **Article N 9 - emprise au sol.**

Non réglementé.

- **Article N 10 – hauteur des constructions.**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 6,00 mètres au sommet du bâtiment.

Pour les hauteurs maximales des annexes, elles ne devront pas dépasser 3,50 mètres à partir du sol naturel jusqu'au sommet du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- **Article N 11 – aspect extérieur.**

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

- **Article N 12 - stationnement.**

Non réglementé.

- **Article N 13 - espaces libres, plantations.**

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

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

- **Article N 14 - coefficient d'occupation des sols.**

Supprimé par la loi ALUR.

- **Article N 15 - obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.