

**Plan Local d'Urbanisme de
Saint LAURENT de la CABRERISSE
(Département de l'Aude)**

**04 –
Règlement
Modifié
(mise en compatibilité)**

DDTM 11 - PREFET

04 FEV. 2020

Contrôle de légalité

PLU approuvé le 17 juillet 2006

2^{ème} modification approuvée par délibération du 30 août 2013

1^{ère} mise à jour effectuée par arrêté municipal du 15 mai 2014

*1^{ère} déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2019*

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint LAURENT DE LA CABRERISSE

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L 111.9, LU 1.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du code de l'urbanisme
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différées.
- 4) La loi n° 64.1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n° 65.1046 du 01/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris en application de cette réglementation.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux articles R 123-4 à 8 du code de l'urbanisme, le territoire communal est subdivisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

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

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

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

Les différentes zones sont divisées en secteurs :

- Zone U
- Secteur a : Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités

- commerciales
- **Secteur b** : Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne et en ordre continu ou discontinu destinée à accueillir les constructions individuelles.
- **Secteur c** : il s'agit d'une zone d'habitat récente destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.
- **Secteur d** : il s'agit du quartier dit de la Gare qui fait l'objet d'une opération globale d'aménagement
- **Secteur e** : il s'agit de zones d'activités économiques

- **Zone AU, et sous secteurs** : Il s'agit de zones d'urbanisation future pouvant accueillir suivant les secteurs, des habitations groupées ou des lotissements à usage d'habitation et des services (AUa, b, sa et sb), des structures d'accueil touristique (AUc). N'étant pas encore équipées, la condition d'urbanisation est la réalisation complète des équipements.

- **Zone A, et sous secteurs** : partie du territoire communal occupé essentiellement par des exploitations agricoles et comprenant les sous-secteurs : **Ae** où sont autorisées certaines constructions ou installations liées aux exploitations agricoles. Le sous-secteur **Ae1** est destiné à la construction de hangars agricoles. Le secteur **Ap** correspond à la protection des captages d'eau potable. Le secteur **Aj**, correspond à des jardins familiaux. Certains secteurs, soumis au risque d'inondation sont indicés « i ».

- **Zone N** : il s'agit d'une zone de protection des sites naturels, des espaces boisés soumis ou non au régime forestier comprenant notamment les espaces improductifs. Elle comprend les secteurs suivants :
 - Secteur **Np** : protection des captages d'eau potable ou des installations sanitaires
 - Secteur **Nh** : habitat isolé
 Certains secteurs, soumis au risque d'inondation sont indicés « i ».

Pour les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le code de l'urbanisme précise à son article L 130.1 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier (...)* »

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés conformément à la légende des documents graphiques et numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée (09) au dossier de PLU ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R 123.32 du code de l'urbanisme relatif à l'acquisition de ces terrains par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

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

Les postes de transformation, les lignes et les ouvrages techniques sont soumis à déclaration de travaux.

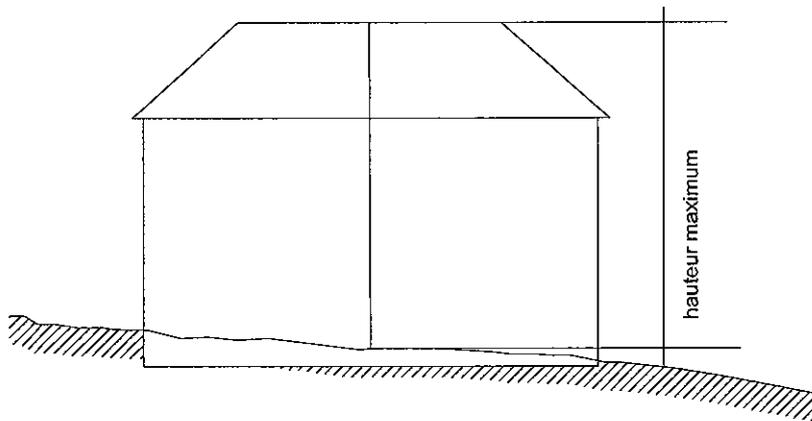
Article 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives au C.O.S. et à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics tels que : bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

Article 6 - DEFINITIONS

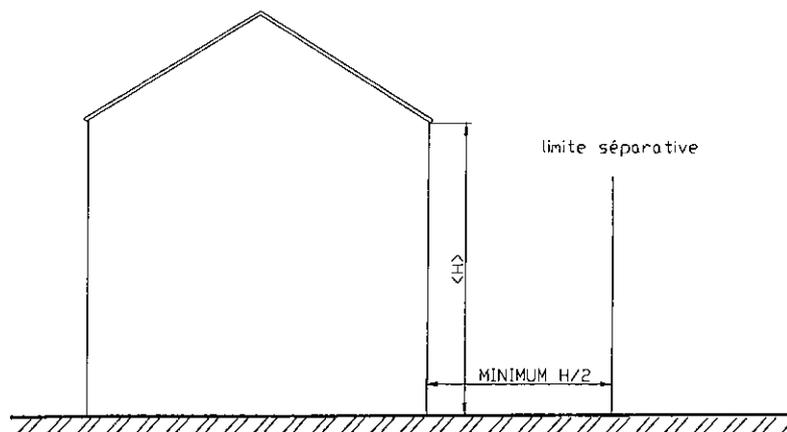
En ce qui concerne les « groupes d'habitations », il s'agit de trois habitations minimum, situées sur un seul terrain ou des terrains contigus et faisant l'objet d'une même autorisation de construire.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, sur des terrains en pente, la valeur de référence à prendre en compte est celle du terrain naturel, avant terrassements, à prendre au milieu du bâtiment considéré, comme indiqué sur le croquis ci-contre



La surface de plancher, utilisée pour les calculs de densité (Coefficient d'Occupation des Sols) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades. *Référence : Ordonnance du 16 novembre 2011*

Pour l'application de la règle de distance aux limites séparatives, on peut se référer au croquis :



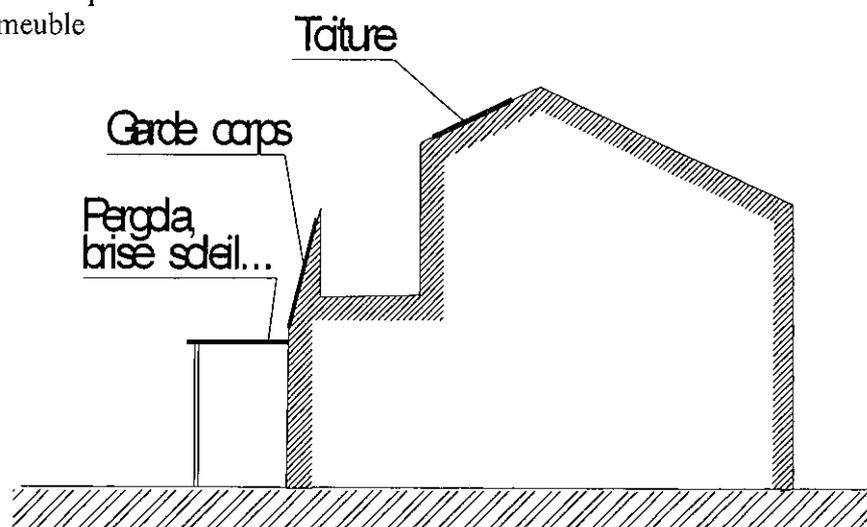
Article 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à la recherche architecturale ou technique justifiant d'autres choix que ceux énoncés.

Cela concerne notamment les équipements destinés aux énergies renouvelable ou à l'application des principes du développement durable conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Nous rappelons que les dispositifs, matériaux ou procédés visés sont :

- « 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- « 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- « 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- « 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- « 5° Les pompes à chaleur ;
- « 6° Les brise-soleils.

A propos des capteurs d'énergie solaire, lorsqu'il est fait référence à l'intégration dans le volume du bâti, nous faisons référence à des exemples illustrés ci-contre. Il ne s'agit pas de modèles mais de moyens pouvant être mis en œuvre, cités de manière non exhaustive :



Article 8 - CARACTERISTIQUES DES VOIES

Lorsqu'il est fait référence à l'enclavement des terrains et aux servitudes de passage, il est rappelé que le code civil stipule :

Article 682 *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

Article 683 *Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.*

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 *Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.*

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 *L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.*

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 *En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.*

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

Article 9 – OBLIGATION DES PROPRIETAIRES

1) Protection incendie

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de 1998 du 3 juin 2014 sur l'obligation de débroussaillage autour des habitations. L'article L 131-10 du code forestier le définit comme suit : « opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes. »

L'article 322.3 rappelle que dans les zones situées à moins de deux cent mètres de terrains en nature de bois, landes, maquis, garrigues, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux, installations de toute nature sur une profondeur de cinquante mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ce cas, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits et ceci même si la distance de 50 mètres déborde sur la propriété voisine.

- Toutefois, pour les terrains situés dans les zones urbaines (U du PLU), les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

Pour plus d'information, les propriétaires sont invités à prendre connaissance de l'arrêté préfectoral pré-cité.

2) Circulation des eaux

Il est rappelé les obligations des propriétaires découlant du code civil en matière d'eaux :

Article 681 Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Article 640 Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 10 – LUTTE CONTRE L'INCENDIE

En préambule, il est rappelé que toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie. La réglementation communale de défense extérieure contre l'incendie ou à défaut la réglementation départementale fixe les règles et normes applicables aux différents cas de figure. Les précisions ci-après s'appliquent aux bâtiments et aménagements à risques courants pour lesquels plusieurs catégories sont envisagées

Les bâtiments à risque courant faible :

Il s'agit de ceux dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolés, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

Par exemple, cela pourra concerner :

- Les habitations individuelles isolées,
- Les Etablissements Recevant du Public (E.R.P) et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 250 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 250 m²,
- Les campings de moins de 20 emplacements, les aires d'accueil des gens du voyage, les aires de stationnement de camping car...

En règle générale, un hydrant ayant un débit de 30 m³/h pendant une ou deux heures ou une réserve d'eau de 30 m³ est suffisant pour faire face à ce type de risque.

Les ensembles de bâtiments à risque courant ordinaire :

Il s'agit de ceux dont le potentiel calorifique est modéré et à risque de propagation faible ou moyen. Ce pourra être :

- Les habitations individuelles non isolées, ou jumelées, ou en bande,
- Les habitations collectives jusqu'à R+7 maxi,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 500 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 1000 m².

La plupart du temps, un hydrant ayant un débit de 60 m³/h pendant deux heures, ou une réserve de 120 m³ est suffisant pour appréhender ce type de risque.

Les ensembles de bâtiments à risque courant important :

Ce sont ceux à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation élevé.

Sont classés en risque courant important:

- Les habitations collectives supérieures à R+7,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface développée n'excède pas 1000 m²,
- Les exploitations agricoles inférieures à 2000 m²,

Généralement, les besoins en eau pour lutter contre ce type de risque, sont compris entre 60 (supérieur) et 120 m³/h pendant deux heures.

La quantité d'eau sera déterminée suivant une surface de référence qui sera, suivant le type de construction :

- La surface de plancher : unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance N°2011-1539 du 16 novembre 2011 (cette notion se substitue aux anciennes surfaces (Surface Hors Œuvre Brute et Surface Hors Œuvre Nette).

- La surface développée qui correspond à la plus grande surface non recoupée par des parois Coupe Feu (CF) 1 heure ou 2 heures suivant le cas.

En milieu urbain seront privilégiés les points d'eau incendie dépendant de réseaux sous pression.

Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments

Afin de réaliser l'extinction d'un feu, il est nécessaire que le dispositif hydraulique des sapeurs pompiers soit constamment en eau et que, dans un même temps, la sécurité des intervenants soit assurée. Aussi, les quantités d'eau mobilisables devront pouvoir être utilisées sans déplacement des engins. Au regard des moyens des sapeurs-pompiers qui doivent être facilement et rapidement mis en œuvre, les points d'eau incendie doivent être positionnés au plus près du risque à défendre. La distance entre le risque et le point d'eau incendie doit être mesurée par des cheminements praticables par les moyens des services d'incendie et de secours.

Il faut entendre par cheminements praticables des voies qui pourront être empruntées par 2 sapeurs pompiers tirant un dévidoir mobile de tuyaux pesant environ 200 kg. Ces cheminements qui pourront être constitués de rues, routes, sentiers, ruelles devront avoir une largeur de 1,80 mètre minimum et ne pas contenir d'obstacles infranchissables (route à forte circulation, passage à niveau, grands escaliers...).

Lorsqu'il est fait explicitement référence aux voies devant avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment en dehors des zones urbaines la norme minimale adoptée sera :

- 1 - Caractéristiques minimales des voies de circulation
 - Largeur de la bande de roulement 3 mètres (stationnement exclu)
 - Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres)
 - Rayon intérieur des tournants 11 mètres minimum
 - Pente inférieure à 15 %
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,5 mètres.
- 2 - Point de retournement
 - Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, le projet devra prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie. Cette plateforme doit comporter des tournants dont le rayon inférieur doit être égal ou supérieur à 11 mètres et le rayon extérieur égal ou supérieur à 15,5 mètres
 - Pour les constructions situées à plus de 80 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

Toutefois, les installations classées pour l'environnement, les établissements recevant du public, aux habitations de plus de trois niveaux ... font l'objet d'instructions particulières de la part des services compétents.

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U

Objet de la zone : Il s'agit de la partie urbanisée de Saint Laurent de la Cabrerisse, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U comprend plusieurs secteurs. Ceux indicés « i » sont soumis au risque d'inondation.

Article U 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs

- Le stationnement de caravanes isolées
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières
- Les lotissements à usage d'activité
- Les parcs résidentiels de loisir

En secteur Ua

- Les constructions à usage : industriel, ou artisanal non liées à la vie de la zone
- Les installations classées

Article U 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tous secteurs, les constructions à usage d'artisanat seront limitées à des activités compatibles avec la vie du village Leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne pourront présenter une gêne à la circulation.

En secteur Ue, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que dans un cadre fonctionnel

En secteurs Ub et Uc :

- Installations classées ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à la vie de la

zone ou de la ville

- Constructions à usage agricole : elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.

Nota bene : Les terrains situés dans le secteur Uci et Uei sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.

Article U 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

U 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

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

U 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article U 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

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

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Article U 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Sans objet

Article U 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation publique*

Secteurs **Ua** et **Ub**, les constructions devront être implantées à l'alignement. Dans l'éventualité où le bâtiment doit être accolé à une construction existante, il pourra être admis un recul sur cet alignement L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel de la rue, est également autorisé.

Secteur **Uc**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur **Ua**, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Secteur **Ub**, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite. Aboutissant aux voies

Secteur **Uc** et **Ue**, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions, non accolées, sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres ou présenter une solution de continuité.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions.

Non réglementée

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Secteur **Ua**, la hauteur est limitée à 11 mètres à l'égout de toiture, sans excéder 13,5 m de hauteur totale, hors tout

Secteur **Ub**, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture, sans excéder 12,5 m de hauteur totale, hors tout

Secteur **Uc** et **Ud**, la hauteur est limitée à 6,5 mètres, à l'égout de toiture, sans excéder 9 m de hauteur totale, hors tout. La hauteur d'une construction sur limite séparative, non adossée à un bâtiment existant est limitée à 4 mètres, sur une longueur de 8 mètres.

Secteur **Ue**, la hauteur totale est limitée à 11 mètres, ouvrages techniques exclus La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

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

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple et éviteront les contrepentes

En tous secteurs, les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Les climatiseurs seront dissimulés.

Dans les secteurs **Ua**, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire. Les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur, en accord avec celle de la toiture.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâtis au mortier de chaux, sans apport de gouttières pendantes. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit

Secteurs **Ua** et **Ub**, les crevés de toiture sont proscrits

En secteurs **Uc** et **Ud**, les toitures terrasses, végétalisées ou non, non accessibles pourront être autorisées

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales. Les éléments de décors et modénature existants devront être conservés ou restaurés.

.Secteurs **Ua** et **Ub**, les façades seront obligatoirement enduites sauf pour les immeubles présentant des façades appareillées. Les dispositifs aérofrigorants (climatiseurs) ainsi que les antennes paraboliques ne pourront être disposés en saillie sur rue.

Secteur **Ua**, les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits. Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

En secteur **Ue**, l'emploi des tôles galvanisées est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Percements : Sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical. Les matériaux anciens (pierres, ferronneries...) respectés. Les menuiseries extérieures seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc.

En tous secteurs, les menuiseries extérieures existantes seront conservées ou restaurées. Elles seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale. Elles seront peintes de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc et des couleurs artificielles dans le paysage.

En secteur **Ua**, les menuiseries extérieures seront en bois, à l'exclusion de tout autre matériau.

Clôtures : Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles. En secteur **Uc**, les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,6 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètre.

Article U 12 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Secteur **Ua** et **Ub**, l'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement. Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale, accueil touristique...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de

stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement. Pour tout changement de destination en habitation, une place de stationnement par logement devra être prévue.

Secteur **Uc**, les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale, accueil touristique ...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement. Les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum 1,5 places de stationnement par logement dont une non close, sur l'unité foncière et accessible depuis la voie publique. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil,

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 1,5 places dont 0,5 banalisé par logement.

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

Article U 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

En secteur **Ue**, les plantations ne devront pas faire obstacle aux vues en direction des campagnes environnantes. Elles devront présenter une différence de densité en fonction de la distance au cours de la Nielle

En secteur **Uc**, les espaces libres seront plantés. Ailleurs, non réglementé

Article U 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Secteur **Ua** : non réglementé

Secteur **Ub** : non réglementé

Secteur **Uc** : 0,4

Secteur **Ud** : 0,4

Secteur **Ue** : non réglementé

Article U 15 : *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les projets de constructions neuves doivent se conformer a minima à la réglementation thermique en vigueur au moment de l'autorisation de construire. Dans les cas où ils auraient une incidence environnementale, ils doivent se conformer aux prescriptions pouvant être édictées dans le cadre des procédures d'autorisation.

Article U 16 : *Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Les projets d'aménagement ne pourront faire obstacle à l'établissement des réseaux de communication électroniques et devront faciliter leur mise en place par des réservations

adéquates.

ZONE AU

Objet de la zone : Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter. Les secteurs affectés d'un coefficient d'occupation des sols nul, ne seront ouverts à la construction qu'après réalisation des équipements (station d'épuration, desserte électrique...)

Les secteurs indicés « i » sont soumis au risque d'inondation

Article AU 1 : *Occupations et utilisations des sols interdites*

- Les constructions à usage : industriel, agricole liées à l'élevage, artisanales non liées à la vie de la zone ou du village
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières

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

Nota bene : Les terrains situés dans le secteur AUci sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.

- Constructions à usage agricole : Elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.
- Constructions à usage d'artisanat : Elles seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone.
- En tous secteurs, les constructions individuelles devront être implantées de manière à ne pas gêner l'implantation d'autres constructions sur le terrain.
- Secteurs **AU a et b**, les constructions individuelles, équipements publics ainsi que les lotissements ou groupes d'habitation devront s'inscrire dans le schéma exposé dans l'annexe « Orientations d'Aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.
- Dans le secteur **AU b**, les constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une opération globale d'aménagement.
- Dans les secteurs **AUsa et b**, les constructions ne seront autorisées qu'après réalisation des infrastructures, conformément aux préconisations développées dans l'annexe « Orientations d'Aménagement » du Plan Local d'Urbanisme. La capacité de traitement de la station d'épuration devra être conforme avec la capacité d'accueil du secteur
- Dans le secteur **AUc**, les constructions et installations devront être liés à la destination de la zone : accueil touristique

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

AU 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Dans l'éventualité d'un désenclavement, les accès devront être conformes aux préconisations développées au chapitre « Orientations d'Aménagement » du PLU

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

AU 3.2 Voirie : Dans tous les cas, les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voiries devant desservir plus de trois habitations et à double sens devront avoir une largeur d'emprise de 8 mètres.

Article AU 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Dans tous les secteurs, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toutes mesures propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

Dans les opérations groupées, les aménageurs devront réserver des emplacements pour les containers de déchets, à raison de minimum un par tranche de 15 logements. Pour 40 logements, un sera destiné au tri sélectif (papiers, emballages...). Les emplacements seront déterminés en concertation avec les services concernés.

Article AU 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Sans objet

Article AU 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Dans les secteurs :

AU a : 3 mètres minimum de l'alignement. Toutefois, les constructions édifiées en bordure de l'avenue de Narbonne, devront être implantées à l'alignement de la construction la plus proche.

AU b : 4 mètres minimum de l'alignement

AU c : 15 mètres à l'axe de la RD 613

AU s : 35 mètres à l'axe de la RD 613 et 5 m pour les autres voies.

Article AU 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteurs **AU a, b et c** : les constructions pourront être implantées soit en limite séparative par leurs annexes (garages) soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur **AUsa**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à défaut à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Les annexes pourront s'implanter sur une plusieurs limites séparatives, sur une longueur cumulée maximale de 8 m.

Dans le secteur **AUsb**, les immeubles d'habitation seront implantés à une distance minimale de 30 mètres du cimetière.

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

En tous secteurs : 3 mètres
Sauf en secteur **AUc** : non règlementé

Article AU 9 : *Emprise au sol des constructions.*

En tous secteurs, la surface couverte et l'imperméabilisation des sols ne pourront excéder 50 % de la parcelle

Article AU 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

En tous secteurs, la hauteur d'une construction sur limite séparative, non adossée à un bâtiment existant est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur **AU a** : 7 m au faîtage et 2 niveaux sans pouvoir excéder la hauteur de 146 mètres NGF au faîtage.

Dans le secteur **AU b** : 5,5 m au faîtage

Dans les secteurs **AU c** : 9 m au faîtage et 2 niveaux sans pouvoir dépasser le niveau de la RD 613 + 1,2 m.

Dans le secteur **AUsa** : 8 m au faîtage

Dans le secteur **AUsb** : 7 mètres au faîtage

Article AU 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

En tous secteurs, les clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,60 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, claustra...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètres.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant du site et des paysages. Notamment, les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

En tous secteurs, les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de

l'ensemble. Les climatiseurs seront dissimulés.

Les toitures seront de forme simple, évitant les contrepentes. Les couvertures devront être en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés. Les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35 % et disposées majoritairement perpendiculaires à l'axe de la rue. En tous secteurs, les toitures terrasse, végétalisées ou non, non accessibles pourront être autorisées

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits seront de tonalité sourde, en accord avec la pierre locale. La finition sera lissée taloché fin.

Secteur AUc, l'implantation et la hauteur des bâtiments ne devra pas porter atteinte au cône de vue depuis la RD 613, en direction du village ancien.

Article AU 12 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale, accueil touristique...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 1,5 places de stationnement par logement, dont au minimum 1, non close accessible de la voie publique.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 1.5 places dont 0.5 banalisé par logement pour les lotissements ou groupes d'habitations

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

Article AU 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Dans le cas de plantations sur les voies internes, elles devront également être plantées à l'alignement.

Article AU 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Secteurs **AU a** : le C.O.S. est limité à 0,20

Secteur **AU b** : le C.O.S. est égal à Ø

Secteur **AU c** : le C.O.S. est limité à 0,50

Secteurs **AU sa** : le C.O.S. est égal à 0.20

Secteurs **AU sb** : le C.O.S. est égal à Ø

ZONE A

Objet de la zone : Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le sous secteur Ap correspond au périmètre de protection des captages d'eau potable. Dans les sous secteurs Ae pourront être autorisées certaines constructions ou installations liées aux exploitations agricoles.

Les secteurs indicés « i » sont soumis au risque d'inondation

Article A 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites.*

- Les constructions à usage industriel.
- Les lotissements à usage d'activité
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement des lieux publics
- Les carrières
- Les maisons individuelles
- Secteur **Ap**, sont interdits : le creusement de puits et forages en dehors de ceux nécessaires à un approvisionnement public ; les dépôts d'immondices, détritiques, fumiers et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; la stationnement des caravanes et autocaravanes... est interdit

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

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

En tous secteurs, les constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre du développement d'une exploitation agricole.

Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une exploitation agricole. Les logements ne pourront être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au besoin de l'activité et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre l'exploitation et l'habitat, en fonction de la nature de l'activité. Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation seront en continuité avec les productions de l'exploitation agricole. Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5 000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les constructions à usage d'abri pour animaux, non liés à une exploitation agricole, seront autorisées pour répondre aux exigences des articles L 214-1 et 2 du code rural. Elles ne

pourront être installées à moins de 500 mètres de la limite des zones constructibles ou des habitations existantes. et seront limitées à 20 m² de surface couverte.

En secteur **Ae**, les constructions ou extension de bâtiments ne pourront être autorisées que dans le cadre du développement d'une exploitation agricole ou activité existante, en continuité du bâti ou à proximité immédiate. Le changement de destination d'un bâtiment d'exploitation ne pourra être autorisé que dans le cadre du développement d'une exploitation agricole ou de la construction de gîtes ruraux constituant un revenu complémentaire à l'activité principale d'exploitation. La surface des bâtiments sera cohérente avec les besoins de l'exploitation.

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation.

Les constructions et occupations du sol liées à l'agrotourisme sont autorisées en extension ou annexe des bâtiments d'exploitation existants et ce dans la limite :

- Chambres d'hôtes : dans la limite de 5 chambres et de 20 m² par chambre
- Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limitée à 50 m²
- Gîtes ruraux : dans la limite de 3 gîtes, pour une surface maximale de 200 m²
- Ferme auberge : dans la limite de 200 m² de plancher.
- Camping à la ferme : 6 emplacements autorisés (avec équipements sanitaires)
- Aire naturelle de camping : 25 emplacements maxi (avec équipements sanitaires)

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme pourront être restaurés, réhabilités et éventuellement faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont visées :

- Bordio dals Biaus
- Moulin de Caraguilhes
- Pigeonnier de St Benoît
- Grange de Guillères
- Eléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...)

Secteur **Aj**, seuls les abris de jardin pourront être autorisés et leur emprise sera limitée à 12 m².

Secteurs **Ae** et **Ae 1**, les constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une exploitation agricole.

Secteur **Ap**, les constructions ou destructions d'ouvrages sur la Nielle devront être précédées d'une étude d'impact hydrogéologique sur le régime de la source de la Cabrerisse.

Nota bene : Les terrains situés dans les secteurs Ai, Api et Aji sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.

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

A 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code

civil.

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

A 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, il convient que la ressource autonome disponible respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation et se conformer aux préconisations du schéma d'assainissement. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

Article A 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Non réglementé

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

Par rapport à l'axe de la RD 613 : 35 mètres pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres.

Par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres à l'axe

Ailleurs : 5 mètres à l'alignement.

Article A 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

5 mètres, à l'exception du secteur **Aj** où les abris de jardin pourront être en limite séparative.

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

5 mètres

Article A 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article A 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

Secteur **Ae**, les constructions sont limitées à 6 mètres à l'égout de toiture.

Secteur **Aj**, la hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres.

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

Article A 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11.*

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

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La restauration des bâtiments anciens visés à l'article A 2 du présent règlement devra respecter la volumétrie d'origine et être réalisée à l'aide des matériaux traditionnels. La réhabilitation des autres bâtiments existants devra respecter les mêmes principes.

En secteur Ae, l'orientation des bâtiments privilégiera la vue des façades sur celle des pignons, depuis les voies de circulation.

En secteur Aj, les murs en place seront conservés ou restaurés à l'identique. Ils pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver l'aspect « pierre sèche » notamment par un traitement soigné des angles.

Article A 12 : *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article A 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Les pétitionnaires devront créer des masques végétalisés autour des constructions.

Article A 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé, sauf secteur Ae, où le C.O.S. est limité à 0,3.

ZONE N

Objet de la zone : Il s'agit des secteurs de la commune non équipés à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le sous secteur Nh comprend des habitations éparses existantes.

Article N 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs

- Les lotissements à usage d'activité.
- Les lotissements et groupes d'habitation
- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la protection des forêts contre l'incendie

Article N 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tout secteur :

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation : arrêté préfectoral 2002-5160 du 31 janvier 2003 et article L 1321-7 du code de la Santé Publique.

Dans les zones boisées, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière ou à la protection contre les incendies seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont visées :

- Bergerie du col de Portel, Bergerie de Baylou, Bergerie des Conquetous, Métairie de Sourgnès, Ancien moulin des Palais, Vieux Rabet, Bergerie de Cros, Bergerie de Sarda, Pech Musié, Métairie de Fontrouge, Le Pesquié.
- Eléments d'architecture vernaculaire (capitelles, murs de pierre sèche...)
- Secteur **Nh**, l'extension des bâtiments existants est limitée à 30 % de la de plancher existante à la publication du plan local d'urbanisme. La surface des locaux techniques des piscines est limitée à 15 m² de plancher.

Article N 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

A 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

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

A 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, il convient que la ressource autonome disponible respecte les dispositions de la réglementation en vigueur : arrêté préfectoral 2002-5160 du 03.01.03 ainsi que l'article L 1321-7 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation et se conformer aux préconisations du schéma d'assainissement. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux et au milieu et les conditions d'exécution

Article N 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Non réglementé

Article N 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Non réglementé

Article N 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

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

Non réglementé

Article N 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article N 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

Non réglementé

Article N 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les opérations de réhabilitation devront être menées dans le respect des matériaux traditionnels et des volumes d'origine.

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

Les façades seront enduites ou à défaut traitées à pierre vue. Les enduits de façade seront de couleur ocre jaune, beige rosé, ton pierre.

Article N 12 : *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article N 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Non réglementé

Article N 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé nonobstant la règle de l'article N 2, visant les secteurs Nh

Annexe à l'article AU 10

En ce qui concerne la zone AUc, sur le calcul des hauteurs, l'article 10 du règlement, sur la hauteur maximale, stipule : « 9 m au faîtage et 2 niveaux sans pouvoir dépasser le niveau de la RD 613 + 1,2 m »

Cette cote altimétrique doit être comprise dans une perception dynamique du village ancien depuis la route départementale, en considérant que le champ de vision latéral est d'environ 60°. Ainsi un automobiliste entrant dans St Laurent doit garder la vision vers le village ancien et le cimetière.

Trois points d'observation peuvent être considérés pour apprécier cette perception. De ces trois points, il sera calculé une hauteur maximale dans le champ de vision.

