

## TITRE 1

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de POUZOLS MINERVOIS.

#### 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 II 1.9 L 111. 10, L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111. 14, R II 1. 14.2, R 111. 15 et R 111.21 du code de l'urbanisme, et les articles L 311 et suivants du code forestier.
- 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 un 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, située près de la route départementale n°5.
- **Secteur e** : il s'agit de zones d'activités économiques.
- **Secteur f** : zones d'équipements publics et sportifs.
- **Secteur g** : il s'agit de zones accueillant des campings.

**Zone AU, et sous secteurs** : Il s'agit de zones d'urbanisation future pouvant accueillir suivant les secteurs, des habitations sous forme individuelle ou groupées AUa, AUb AUc et Aud ; **des campings ou parcs résidentiels de loisirs (AUG)**. N'étant pas encore équipées, la condition d'urbanisation est la réalisation complète des équipements.

**Une zone AUe** non équipée sera destinée à l'implantation de bâtiments d'activités après réalisation des divers équipements.

**Zone A, et sous secteurs :** partie du territoire communal occupé essentiellement par des exploitations agricoles et comprenant le sous secteur : Ae où sont autorisées certaines constructions ou installations liées aux exploitations agricoles.

**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 sous secteurs suivants :

- Secteur Np protection des captages d'eau potable.
- Secteur Nm ancien secteur minier bénéficiant de protections particulières.
- Secteur Ne Ferme éolienne.

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, 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.

L'indice « i » correspond aux zones du territoire concernées par le risque inondation issu de l'Etude hydrogéomorphologique du bassin du Répudre.

#### **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 qui seraient affectés par un risque naturel prévisible (inondation).

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

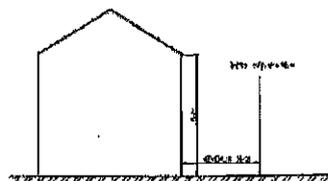
#### **Article 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

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.

## **Article 8 - CARACTERISTIQUES DES VOIES**

Lorsqu'il est fait référence aux voies devant avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En dehors de toutes prescriptions particulières liées aux installations classées pour l'environnement, aux établissements recevant du public, aux habitations de plus de trois niveaux faisant l'objet d'instructions particulières de la part des services compétents, 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 inférieur 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.

## **Article 9 - OBLIGATION DES PROPRIETAIRES**

### **Sécurité incendie**

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de 1998 sur l'obligation de débroussaillage autour des habitations. L'article L 321-5-3 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.

### **Sous sol**

En raison de la sensibilité du territoire communal à la pollution des eaux souterraines, il est rappelé que :

-Les carrières existantes éventuellement ne pourront être comblées qu'au moyen de matériaux inertes.

-Les stockages d'hydrocarbures liquides de moins de 5000 litres seront autorisés dans des cuves aériennes munies de cuvettes de rétention.

-Le stockage de produits phytosanitaires, engrais devront être réalisés à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

-Les dispositifs d'assainissement des habitations devront être contrôlés et mis en conformité avec la réglementation en vigueur.

-Les forages et puits quel que soit leur usage devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages A-EP conformément à la réglementation.

-L'utilisation agricole des parcelles devra respecter le code des bonnes pratiques agricoles.

## TITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### ZONE U

**Objet de la zone :** Il s'agit de la partie urbanisée de Pouzols Minervois, principalement affectée à l'habitat, aux services et activités liées à la vie du village. Elle comprend plusieurs secteurs caractérisant le centre ancien, dense, les extensions anciennes moins denses, les extensions récentes ainsi que les secteurs d'activité anciens ou de camping. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### 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.

##### En secteur Ua

- Les constructions à usage : industriel, agricole, artisanale non liées à la vie de la zone,
- Les installations classées.

##### En secteur Uq i et Uc i

- Toutes les occupations du sol non conformes aux prescriptions du PPRI lorsque celui-ci sera approuvé,
- Dans l'attente de son approbation, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

#### 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 de la zone. Leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne pourront présenter une gêne à la circulation.

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.

##### Dans les 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.

Dans les secteurs situés dans le rayon de covisibilité du monument classé (500 mètres autour de l'église Saint Saturnin, tous les travaux, même s'ils ne sont pas soumis au régime des permis de construire ou des déclarations de travaux doivent être soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

En secteur Ub et Uc, les lotissements devront avoir un cahier de réglementation architecturale et un schéma d'implantation du bâti donnant l'orientation des volumes.

En secteur Ue : les constructions à usage d'activités.

En Secteur Uf : les équipements publics et sportifs.

#### 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 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 et 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. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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**

En secteurs **Ua**, les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie. L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel de la rue, est également autorisé.

En secteurs **Ub**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie soit sur le bâtiment le plus proche.

En secteurs **Uc et Ue**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 35 mètres à l'axe de la RD 5, de 15m à l'axe de la RD 67 (Rte de Mailhac) et de 3 mètres des autres voies et emprises publiques.

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

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

En secteur **Ub**, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite aboutissant aux voies.

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

**Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

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

En secteur **Ua** et **Ue**, la hauteur est limitée à 11 mètres à l'égout de toiture.

En secteur **Ub**, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture.

~~En secteur **Uc**, la hauteur totale est limitée à 7 mètres.~~

### 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. L'implantation de capteurs solaires sera privilégiée au sol et les antennes satellitaires en sous toiture.

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple et la pente ne pourra être supérieure à 35 %.

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. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.

Dans le secteur **Ua**, elles seront couvertes exclusivement de tuiles canal de tons mêlés et patinés. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en oeuvre en fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire.

~~**Ub** et **Ue**, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de mêlés et patinés et en débord de la façade. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendances verticales, de petite dimension, au nu de la toiture et limitées à une unité par parcelle cadastrée. En secteurs **Ua** et **Ub**, les crevés de toiture sont interdits.~~

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.

En secteurs **Ua** et **Ub**, les façades anciennes seront enduites ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion des pierres apparentes.

En 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.

Percements : Sur 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 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 tout autre matériau.

Espaces libres : En secteur **Uc**, les espaces libres seront plantés. Les 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, claustra ...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètres.

### 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 ml y compris les accès.

En secteur **Ua**, Pour les réhabilitations de bâtiment existant :

- . aucune obligation de stationnement si la maison reste unifamiliale
- . pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

En secteur **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...) 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.

En secteur **Uc** Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) 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 une non close, accessible depuis la voie publique. Le nombre (le stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement. 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**

Non réglementé.

**Article U 14: Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé à l'exception du secteur **Uc** où il est fixé à ~~0,75~~ ~~0,75~~

## ZONE AU

**Objet de la zone :** Il s'agit de secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs destinés au logement, concernant le village et les écarts ainsi que l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter, notamment au droit du secteur AUg.

X Cette zone est concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme : en l'absence d'études justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, un recul de 75 mètres s'applique de part et d'autre de la RD 5, en dehors des espaces déjà urbanisés.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 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,
- Les lotissements à usage d'activité (sauf en AUe),
- 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,
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à polluer ou altérer les eaux souterraines.

### X En secteur AUg (PRL Etoile d'Oc)

- Les constructions à usage d'habitation individuelle,
- Les constructions non liées à la vie de la zone,
- Toute construction, y compris le stationnement de caravanes et l'implantation de Mobil Homes, tant que le secteur n'est pas desservi par la voirie et les réseaux.

### En secteur AUb 1

- Toutes les occupations du sol non conformes aux prescriptions du PPRI lorsque celui-ci sera approuvé.
- Dans l'attente de son approbation, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

### Article AU 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.

-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.

-En secteur AUa (As Peyrous), les constructions individuelles ainsi que les lotissements ou groupes d'habitation ne pourront être autorisés qu'après la sécurisation de l'accès à la route départementale n°5.

-En secteur **AUb**, les constructions individuelles ne seront autorisées que dans le cadre de lotissements qui devront avoir un cahier de réglementation architecturale et un schéma d'implantation du bâti donnant l'orientation des volumes.

-En secteur **AUe**, les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

✕ -**Sur l'ensemble du secteur AUg (PRL Etoile d'Oc)**, pourront être autorisés les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs et locaux annexes à condition que les accès à la route départementale n°5 soient sécurisés.

Dans les secteurs situés dans le rayon de visibilité du monument classé (500 mètres autour de l'église Saint Saturnin), tous les travaux, même s'ils ne sont pas soumis au régime des permis de construire ou des déclarations préalables de travaux doivent être soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **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 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, 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 et assurer le maximum de dégagement visuel.

✕ **Dans le secteur AUg** : la création du PRL est conditionnée par l'aménagement du carrefour d'accès au site sur la RD 5.

**AU 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 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 et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**Dans le secteur AUa (As Peyrous)**, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Les habitations devront être équipées d'un dispositif épuratoire autonome conforme aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

**Dans le secteur AUb (Chemin du Pech, route de Mallhac et chemin du Moulin)**, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales suffisant pour l'opération envisagée, les parcelles devront avoir un pourcentage minimal de surface occupé par des espaces perméables égal à 50%, ou bien un stockage individuel équivalent. Dans le cas d'une extension au-delà du seuil de 100 m<sup>2</sup> d'une construction existante à la publication du présent règlement, le volume à stocker est de S (extension en m<sup>2</sup>) x 68 litres avec un minimum de 8 m<sup>3</sup>.

**Dans le secteur AUc (As Mourels)**, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

**Dans le secteur AUd (As Mourels)**, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau et d'électricité. 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. Aucun rejet ne devra être dirigé dans le ruisseau du Timbaut ni dans les fossés le rejoignant en amont du captage de Paraza (parcelle 1079).

✕ **Dans le secteur AUg (PRL Etoile d'Oc)**, l'aménageur devra réaliser un système épuratoire suffisant pour desservir les personnes fréquentant le secteur.

**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**

Dans les secteurs AUa (As Peyrous) et AUd (As Mourels et Las Fountallieros), la superficie des terrains par habitation est fixée à 2500m<sup>2</sup>.

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

Dans le secteur AUa (As Peyrous) : 5 mètres minimum des voies intérieures et 75 mètres à l'axe de la RD 5.

Dans le secteur AUb (Chemin du Pech et Chemin du Moulin) : 4 mètres minimum,  
Dans le secteur AUb (Route de Mailhac) : 15m à l'axe de la RD 67 (Rte de Mailhac).

Dans les secteurs AUc et AUd (As Mourels) : 5 mètres minimum ou à l'alignement de la construction la plus proche et 75 ou 35 mètres à l'axe de la RD 5, suivant plan de zonage.

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

Dans le secteur AUa (As Peyrous) : les constructions pourront être implantées soit en limite pour satisfaire aux exigences de l'article AU 11 ci-après, soit à 5 mètres minimum dans les autres cas.

Dans les secteurs AUb : les constructions pourront être implantées soit en limite séparative par leurs annexes (garages) soit à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le secteur AUc et AUd (As Mourels) : distance minimale 3 mètres.

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

Dans le secteur AUa (As Peyrous): les constructions devront être réalisées soit en ordre continu soit à une distance minimale de 15 mètres.

Dans les secteurs AUb : 3 mètres.

Dans le secteur AUc et AUd (As Mourels) : 3 mètres.

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

Dans le secteur AUb (Chemin du Pech): 50 % dans le cas visé à l'article AU 4 ci-dessus.  
Dans les autres secteurs : non réglementé.

**Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur AU a (As Peyrous) : 5,5m au faîtage.

Dans les secteurs AU b: 6 m au faîtage.

Dans les secteur AU c et AUd (As Mourels) : 6 m au faîtage.

Dans les secteur AU e : 8m à l'égout des toitures (Habitat et bâtiment d'activités)

Dans le secteur AU g (Las Coumertos) : 6 m au faîtage, compté au sol naturel au milieu du bâtiment projeté.

**Article AU 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. L'implantation de capteurs solaires sera privilégiée au sol. Les dispositifs de réception satellitaire seront privilégiés en sous-toiture. Ils ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

Toitures: En tous secteurs, les toitures seront de forme simple et la pente ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis à l'exclusion du métal. Les matériaux de couverture mis en oeuvre seront fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire à celui de la tuile, tons mêlés et patinés.

**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.

**Percements :** Sur 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 menuiseries extérieures 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.

**Clôtures :** Les murs de pierre sèche ou bâtis traditionnellement devront être conservés ou restaurés conformément à leur état initial. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles. Ces murs pourront être doublés de haies vives.

Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,6 m de hauteur, Elles pourront être surmontées d'une haie vivie ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, claustra..)

La hauteur totale est limitée à 2,2 mètres.

**Espaces libres :** les espaces libres seront plantés.

**Dans le secteur AUa (As Peyrous) :** L'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte au cône de vue sur l'église depuis la route départementale n°5.

**Dans le secteur AUg :**

**Clôtures :**

. En limite séparative la création de murs de clôture grillagés est interdite. La réalisation de haie végétale est autorisée.

. Seules les haies vives (constituées d'essences locales) d'une hauteur de 1,80m sont admises pour clôturer les lots.

Les murets, les portails et portillons... sont interdits.

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

Les constructions et aménagements à usage d'activité (agricole, artisanale, tourisme...) 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 sur 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.

**Dans le secteur AUg :** une place de stationnement par lot.

#### **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, le traitement des espaces publics ou communs ne seront pas négligés. Les aires de stationnement devront être plantées. Les voies internes devront être également être plantées à l'alignement.

**En secteur AUg,** l'aménagement devra être conforme à la réglementation sur les campings. Un écran végétal devra être disposé vis-à-vis de la zone Ue (SOLOVI) et les plantations prévues au chapitre « Orientations d'Aménagement » contenu dans le dossier du PLU devront être réalisées.

**Dans le secteur AUg :**

**Plantations :**

X . Aux abords de la RD5, dans le domaine privé entre cette route et le bassin de rétention et la station de type roseaux du PRL : laurier rose, photinia, laurier thym, pittosporum à feuilles tronquées, luzerne arborescente, châleuf et cyprès.

. A l'entrée du projet : laurier rose, laurier thym, olivier et lavande.

. Au niveau de l'aire de jeux et de la piscine : laurier rose, laurier thym, olivier et lavande.

**Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

**Dans les secteurs AUa (As Peyrous) et AUd (As Mourels) : le C.O.S. est limité à 0,20.**

**Dans le secteur AUb (Chemin du Pech, Route de Mailhac, Chemin du Moulin) : le C.O.S. est limité à 0,40.**

**Dans le secteur AUc (As Mourels) : le C.O.S. est limité à 0,30.**

**Dans le secteur AUe : le COS est limité à 0,50.**

**Dans le secteur AUg : Non réglementé.**