

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE COUIZA

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet : Tony PERRONE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION	6 septembre 2011
DEBAT SUR LE PADD	16 décembre 2015
ARRET DU PLU	19 décembre 2016
ENQUETE PUBLIQUE	Du 5 septembre au 6 octobre 2017
APPROBATION DU PLU	

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2 et R111-4 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ue et Ux)
- des zones à urbaniser (1AU et 2AU)
- des zones agricoles (A)
- des zones naturelles (N)
- les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

Article 6) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis au permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 8) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Article 9) DISPOSITIONS LIEES AU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL

Toutes les demandes d'accès, de rejet ou d'intervention sur les routes départementales, en ou hors agglomération, devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité du dit domaine doit être encouragé à déposer, au préalable, une demande d'alignement.

Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages. Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité était altérée.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un portail coulissant. Elle sera proscrite sur l'emprise des routes départementales.

Les excavations (dont les piscines et bassins de rétention) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation. En zone de bâti dense, et sous réserve d'aménagement, des distances moindres pourraient être envisagées.

Les rejets d'eaux usées ou insalubres sont interdits dans les fossés et les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales des routes départementales (disposition applicable à tous les articles 4 des différentes zones).

Article 10) PREVENTION DES FEUX DE FORETS

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

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle (centre ancien), groupés et à l'alignement des voies. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ua est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent ce PLU.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 150 m² de surface de vente
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150 m² d'emprise au sol
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- adaptée à l'approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement

en souterrain aux réseaux de distribution d'électricité pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur la parcelle immédiatement contigüe.

3) Cas particuliers

Les règles édictées au point 2 du présent article ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales :
 - pour les nouvelles constructions à usage de stationnement, il serait préférable de ne pas autoriser leur implantation à l'alignement. Une implantation en retrait de l'alignement contribuerait à sécuriser les manœuvres d'entrées et sortie des garages en évitant l'arrêt momentané des véhicules sur la RD 118 dont le trafic routier est assez important
 - pour les piscines enterrées, si celles-ci ne respectent pas le recul de 5 mètres, énoncé dans les dispositions générales susvisées, ce recul peut être diminué à condition de construire un ouvrage pour conforter la voirie et une clôture destinée à prévenir tout risque de chute des véhicules dans les piscine en cas de sortie de route accidentelle.

- pour respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France
- pour les annexes d'habitation qui pourront être implantés en retrait de l'alignement
- en cas d'impossibilité technique

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, sans aggraver la non-conformité
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des Bâtiments de France
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. Les obligations de surélévations imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations Couiza-Montazels ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres, ou ne pas dépasser le gabarit des constructions principales réalisées sur les parcelles immédiatement mitoyennes, sans tenir compte de l'Eglise.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 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.
- 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 ;
 - Les pompes à chaleur ;
 - Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des Bâtiments de France.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

4) Règles concernant la construction neuve

Volumes

Le volume principal de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Les volumes secondaires seront réalisés, soit dans le prolongement, soit perpendiculairement. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé à l'article 6.

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 25m2:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35
- La toiture doit être recouverte de tuiles courbes de couleurs flammées ou vieillies.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 25m2 :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 30 cm
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une couleur conforme à la façade.

Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes beiges, les teintes grises, les teintes marron, les teintes bois naturel, et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- D'autres teintes pourront être autorisées par l'architecte des bâtiments de France.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.



Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits. Les bardages seront appliqués en pose verticale.
- Les enduits et la finition de ces enduits seront choisis en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale
- Le blanc est proscrit.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les cheminées reprendront les teintes utilisées pour la façade.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Les saillies sur le Domaine Public Routier Départemental seront interdites ou réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité de passage, surtout dans le centre de l'agglomération.

Chaque fois que cela est possible, il est recommandé d'implanter les portails d'accès et barrières en retrait de l'alignement de la RD 118.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de construction et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.
- La clôture devra obligatoirement être maçonnée et comporter un mur bahut de 0,60 m à minima
- Les clôtures donnant sur voie publique seront obligatoirement maçonnées
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages ou grillages

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Le jointement des murs réalisés en pierre naturelle sera réalisé en reprenant le coloris de cette dernière.
- Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus

7) Applications spéciales pour les commerces et enseignes :

- Les enseignes sont soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de services.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs, sauf impossibilité technique.
- Les bannes seront en toile, repliable dans les coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages
- La longueur des devantures n'excédera pas celle de la baie commerciale

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

**Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé sous formes variées alliant tissus urbain contemporains ou anciens parfois groupés à l'alignement des voies et habitat groupé ou individuel. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ub est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent ce PLU.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 150m² de surface de vente
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m² d'emprise au sol
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle générale

Les constructions seront réalisées à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, si le terrain jouxte un terrain sur lequel existe une construction édifiée en retrait par rapport à l'alignement existant, l'implantation des constructions nouvelles à l'alignement de ce bâtiment sera admise.

3) Cas particuliers

Les règles édictées au point 2 du présent article ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
 - pour les nouvelles constructions et notamment les garages bordant le domaine public routier départemental, l'implantation se fera avec un retrait de 3 mètres des limites d'emprise de la voirie départementale.
 - pour les piscines enterrées, si celles-ci ne respectent pas le recul de 5 mètres, énoncé dans les dispositions générales susvisées, ce recul peut être diminué à condition de construire un ouvrage pour conforter la voirie et une clôture destinée à prévenir tout risque de chute des véhicules dans les piscine en cas de sortie de route accidentelle.

- dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant ne respectant pas ce recul de 3 mètres, une extension pourrait être admise dans le prolongement de la construction existante, sans diminuer le retrait existant.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des Bâtiments de France
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales

- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. Les obligations de surélévations imposées par le Plan de Prévention des risques Inondations Couiza-Montazels ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou

procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 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.
- 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 ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme .

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

4) Règles concernant la construction neuve

Volumes

Le volume principal de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Les volumes secondaires seront réalisés, soit dans le prolongement, soit perpendiculairement. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé à l'article 6.

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 25m²:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35
- La toiture doit être recouverte de tuiles courbes de couleurs flammées ou vieillies.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 25m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 30 cm
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une couleur conforme à la façade.

Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes beiges, les teintes grises, les teintes marron, les teintes bois naturel, et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- D'autres teintes pourront être autorisées par l'architecte des bâtiments de France.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3500 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou

demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits. Les bardages seront appliqués en pose verticale.

- Les enduits et la finition de ces enduits seront choisis en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale
- Le blanc est proscrit.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les cheminées reprendront les teintes utilisées pour la façade.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Les saillies sur le Domaine Public Routier Départemental seront interdites ou réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité de passage, surtout dans le centre de l'agglomération.

Chaque fois que cela est possible, il est recommandé d'implanter les portails d'accès et barrières à 3 mètres en retrait de l'alignement du domaine public routier départemental.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de construction et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m.
- La clôture devra obligatoirement être maçonnée et comporter un mur bahut de 0,60 m à minima
- La partie bâtie de la clôture ne pourra dépasser 0,90 m.
- Les clôtures donnant sur voie publique seront obligatoirement maçonnées
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages ou grillages

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Le jointement des murs réalisés en pierre naturelle sera réalisé en reprenant le coloris de cette dernière.
- Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus

7) Applications spéciales pour les commerces et enseignes :

- Les enseignes sont soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de services.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs, sauf impossibilité technique.
- Les bannes seront en toile, repliable dans les coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages
- La longueur des devantures n'excédera pas celle de la baie commerciale

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales sauf si des emplacements prévus à cet effet ont été matérialisés sur la chaussée par la commune.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire.

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Uc est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent ce PLU.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listé ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 150m² de surface de vente
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m² d'emprise au sol
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble. La division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante et sécurisée, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Sur le secteur de Mayrac, la création d'accès directs supplémentaires sur la RD 118 devra être écartée au profit de desserte groupée des constructions à partir des accès existants.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Électricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle générale

Pour les voies communales :

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ;
- Soit dans une bande comprise entre 3 et 10 m à partir de la limite d'emprise

Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Pour les voies départementales :

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée :

- En agglomération, en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement ;
- Hors agglomération, en retrait de 15 mètres de l'axe de la voie.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation dans une bande de 3 à 10m n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
 - dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul de 5 mètres, une extension pourrait être admise dans le prolongement de la construction existante, sans diminuer le retrait existant.
 - pour les piscines enterrées, si celles-ci ne respectent pas le recul de 5 mètres, énoncé dans les dispositions générales susvisées, ce recul peut être diminué à condition de construire un ouvrage pour conforter la voirie et une clôture destinée à prévenir tout risque de chute des véhicules dans les piscine en cas de sortie de route accidentelle.
- pour tenir compte des marges de recul relatives à la RD 118 au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

6) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

7) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

8) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. Les obligations de surélévations imposées par le Plan de Prévention des risques Inondations Couiza-Montazels ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 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.
- 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 ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme .

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 25m2:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35
- La toiture doit être recouverte de tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 25m2 :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encadrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une couleur conforme à la façade.

Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, les teintes grises, les teintes marron, les teintes bois naturel, et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- D'autres teintes pourront être autorisées par l'architecte des bâtiments de France.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.



Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.
- Les enduits et la finition de ces enduits seront choisis en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment

- Les teintes autorisées pour les façades sont à choisir parmi la palette de teintes annexées ci-dessous, à laquelle on ajoutera le blanc
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.
- Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires.



Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les cheminées reprendront les teintes utilisées pour la façade.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Chaque fois que cela est possible, il est recommandé d'implanter les portails d'accès et barrières à 3 mètres en retrait de l'alignement du domaine public routier départemental, en agglomération, ce retrait étant porté à 5 mètres hors agglomération.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de construction et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée

- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20 cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2 cm.

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales sauf si des emplacements prévus à cet effet ont été matérialisés sur la chaussée par la commune.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue regroupe les secteurs d'équipements de la commune.

Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions à usage d'équipement et de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont interdites. Les logements destinés à assurer le bon fonctionnement des équipements sont aussi autorisés.

Article Ue2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ue est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

Article Ue3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ue4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Électricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article Ue5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article Ue6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ue7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ue8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ue9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. Les obligations de surélévations imposées par le plan de Prévention des risques Inondation Couiza-Montazels ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ue11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Règlementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme .

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture sera réalisée en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

Ouvertures

Teintes :

- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Pour le traitement des façades métalliques, les couleurs autorisées sont identiques à celles des menuiseries.

Éléments extérieurs :

- Chaque fois que cela est possible, il est recommandé d'implanter les portails d'accès et barrières à 5 mètres en retrait de l'alignement du domaine public routier départemental.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de construction et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des constructions
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

Article Ue12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré sur le même terrain même en dehors de la voirie départementale.

Article Ue13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ue14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux concerne les zones d'activités inscrites en zone urbaine. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions à usage artisanal,
- des constructions à usage de services
- des constructions à usage de commerces
- des constructions à usage industriel
- des constructions soumises à conditions particulières
- des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

Une partie de la zone Ux est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation Couiza-Montazels. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent ce PLU.

3) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Les installations classées sont autorisées si elles ne présentent pas de dangers pour le voisinage, la santé ou la salubrité publique.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 100m².

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :

- Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Toute voie privée ou publique, ouverte à la circulation et desservant au moins trois lots devra avoir une emprise minimale de 5 m.

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

2) Cas particuliers

- Tout nouvel accès à partir de la RD 118 est interdit.

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la RD 118 au moins égale à 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

Les constructions seront réalisées soit en limites séparatives ou en retrait et respecteront les deux conditions suivantes :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins 5 m.

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du

terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. Les obligations de surélévations imposées par le plan de Prévention des risques Inondation Couiza-Montazels ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

2) Règles de hauteur

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 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.
- 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 ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme .

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis du CAUE de l'Aude.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture sera réalisée en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieillies.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

Ouvertures

Teintes :

- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Pour le traitement des façades métalliques, les couleurs autorisées sont identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de construction et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2 m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des constructions
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire

- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

5) Cas d'exemptions :

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Constructions non prévues ci-dessus :

- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article 1AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article 1AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

3) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 150m² de surface de vente
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m² d'emprise au sol

- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

5) Conditions d'aménagement

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

Article 1AU3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

3) Conditions d'aménagement

Les voiries et accès à créer devront être réalisées selon les principes d'aménagement définis dans la pièce 3 du présent PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

5) Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

6) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article 1AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

Article 1AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle générale

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ;
- Soit dans une bande comprise entre 3 et 10 m à partir de la limite d'emprise

Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation dans une bande de 3 à 10m n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.
 - pour la zone de la Roco, les constructions édifiées sur les lots situés hors agglomération devront être implantées à 15 mètres au minimum de l'axe de la RD 613.

Article 1AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article 1AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 1AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 1AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du

terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article 1AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 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.
- 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 ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme .

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à

édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 25m²:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35
- La toiture doit être recouverte de tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 25m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encadrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une couleur conforme à la façade.

Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, les teintes grises, les teintes marron, les teintes bois naturel, et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- D'autres teintes pourront être autorisées par l'architecte des bâtiments de France.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.
- Les enduits et la finition de ces enduits seront choisis en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées pour les façades sont à choisir parmi la palette de teintes annexées ci-dessous, à laquelle on ajoutera le blanc
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.
- Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires.



Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les cheminées reprendront les teintes utilisées pour la façade.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de construction et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20 cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2 cm.

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article 1AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

**Article 1AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

Non réglementé

Article 1AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2AU6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées :

- à 3 m minimum de la limite d'emprise
- dans une bande comprise entre 3 et 10 m à partir de la limite d'emprise

2) Cas particuliers

La règle édictée ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article 2AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

3) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises à déclaration.

Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
- ✓ la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées

- ✓ selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 15 mètres maximum,
- ✓ sur un seul niveau,
- ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,

Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les terrains situés en bordure de la voirie départementale, la division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU, devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi réés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante et sécurisée, aucun nouvel accès direct sur la route départementale ne pourra être créé.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif ou, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article A6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la RD 118 au moins égale à 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.
 - en agglomération, les nouvelles constructions s'implanteront à 5 mètres de la limite d'emprise de la voirie départementale. Hors agglomération, cette distance est fixée à 15 mètres de l'axe des RD 613 et 52.
 - dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ne respectant pas les recul susvisés, l'extension pourra être admise dans le prolongement de la construction existante sans diminuer le retrait existant.
 - les piscines seront implantées en retrait de 5 mètres au minimum de la limite du domaine public routier départemental ; cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

2) Règle de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. PPRI

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Règlementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise

5) Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Uc11.

6) Règles concernant la construction neuve

Éléments extérieurs :

- Chaque fois que cela est possible, il est recommandé d'implanter les portails d'accès et barrières à 5 mètres en retrait de l'alignement du domaine public routier départemental. Ce recul pourra être augmenté en fonction du gabarit des véhicules qui emprunteront cet accès (engins agricoles, camions, etc.)

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors de la voirie départementale.

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Les zones naturelles ou "zones N" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article N2.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

3) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
- ✓ la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ;

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées

- ✓ selon une distance d'implantation comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 15 mètres maximum,
- ✓ sur un seul niveau,
- ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,

Les piscines qui sont considérées comme annexes devront être implantées selon une distance comptée horizontalement de tout point de la construction annexe au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie :
 - Largeur de 3 mètres hors stationnement
 - Force portante pour un véhicule de 160kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
 - Rayon intérieur de 11 mètres
 - Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre
 - Pente inférieure à 15%
 - Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Pour les terrains situés en bordure de la voirie départementale, la division des unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU, devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi réés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante et sécurisée, aucun nouvel accès direct sur la route départementale ne pourra être créé.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif ou, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

5) Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les point d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

Article N6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

2) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la RD 118 au moins égale à 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.
 - en agglomération, les nouvelles constructions s'implanteront à 5 mètres de la limite d'emprise de la voirie départementale. Hors agglomération, cette distance est fixée à 15 mètres de l'axe des RD 613 et 52.
 - dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ne respectant pas les recul susvisés, l'extension pourra être admise dans le prolongement de la construction existante sans diminuer le retrait existant.
 - les piscines seront implantées en retrait de 5 mètres au minimum de la limite du domaine public routier départemental ; cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.
- en cas d'impossibilité technique.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

2) Règle de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%. Les obligations de surélévations imposées par le Plan de Prévention des risques Inondations Couiza-Montazels ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

2) Règle de hauteur

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies au point 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur

- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1). Toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Règlementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

3) Dispositions particulières

Les dispositions définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Uc11.

5) Règles concernant la construction neuve

Éléments extérieurs :

- Chaque fois que cela est possible, il est recommandé d'implanter les portails d'accès et barrières à 5 mètres en retrait de l'alignement du domaine public routier départemental. Ce recul pourra être augmenté en fonction du gabarit des véhicules qui emprunteront cet accès (engins agricoles, camions, etc.)

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors de la voirie départementale.

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

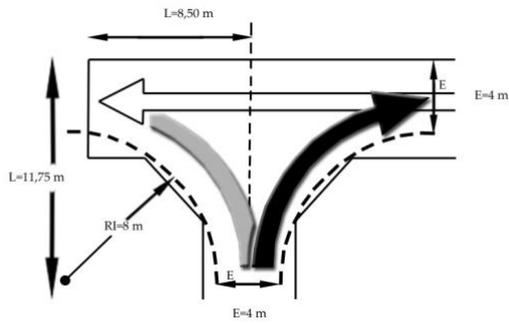
Non réglementé

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

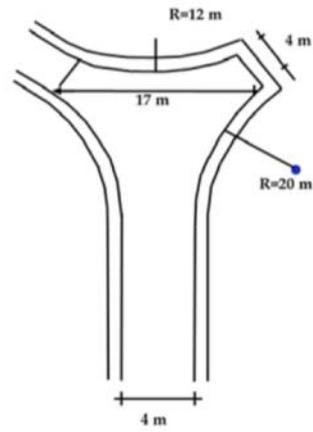
Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

**Annexe prescriptive concernant la réalisation des aires de
retournement**

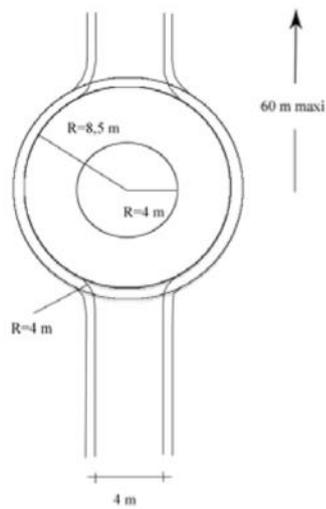
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



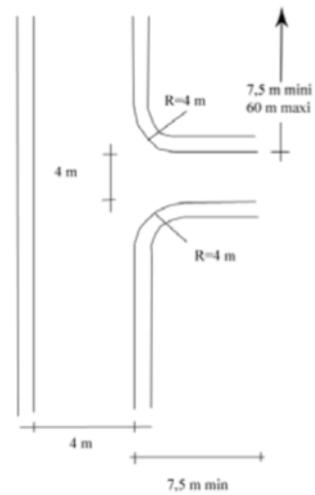
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

Conseils concernant la réalisation d'un éclairage public

** Éléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Éclairage) dans son guide « Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »*

Normes : installation et matériel :

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

Niveau d'éclairage moyen :

Définition de l'éclairage moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairage mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairage moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

Caractéristiques des luminaires :

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.
- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.
- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

Caractéristiques des lampes :

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisés pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

Conseils concernant l'accompagnement végétalisé
« Annexe indicative »

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier



Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgare



Conseils concernant la gestion des eaux pluviales
« Annexe indicative »

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Le busage des fossés dans les zones à urbaniser longeant les voies existantes sera rendu obligatoire.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

Exemple à l'échelle d'un quartier de réalisation d'une noue ou d'un fossé

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Définitions

« Annexe indicative »

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 5 catégories de destination à une autre, parmi les 5 suivantes : l'habitation, l'exploitation agricole ou forestière, le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire. Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débit de fuite : C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public ou le milieu récepteur.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

Droit de Préemption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en

place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Équipements collectifs d'intérêt général : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Faitage : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Intermédiaire (habitat) : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m² pour les quatre premiers habitants et de 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

Maison individuelles : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

Marge de Recul : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientations d'Aménagements: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Plate-forme: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Unité Foncière : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.