



COMMUNE DE LA BOISSIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

Département de l'Hérault

Arrêté le :

Approuvé le :

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
LEXIQUE.....	8
DISPOSITIONS GENERALES	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU.....	14
ZONE U	15
ZONE A.....	27
ZONE N	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS INVENTORIES, AUX EMPLACEMENTS RESERVES ET AUX ESPACES BOISES CLASSES.....	44
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME....	45
LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151.11 DU CODE DE L'URBANISME	46
LISTE DES ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	47
LISTE DES SECTEURS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	49
LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME	50

INTRODUCTION

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code prévoit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code ajoute :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **La Boissière**.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le PLU de La Boissière ne comprend pas de zone AU.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- **Les emplacements réservés**
Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la

localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- **Secteur Ua**

Le secteur Ua correspond aux tissus bâtis anciens, accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Celui-ci est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le coeur historique de la commune et des mas principaux.

Il compte de nombreux éléments patrimoniaux.

- **Secteur Ub**

Le secteur Ub présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent

- **Secteur Uc**

Le secteur Uc est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée à assurer la production de logements sociaux.

Compte tenu de la densité attendue, les règles d'implantation sont plus souples.

- **Secteur Ue**

Le secteur Ue est dévolu à des équipements existants et futurs de la commune. Il intègre le tronçon de l'ancienne ligne de chemin de fer dans sa partie villageoise.

Zone à urbaniser :

Sans objet

Zone agricole :

- **Zone A**

Espace agricole 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.

La zone agricole comporte :

- un **secteur Ap**, où la constructibilité est restreinte

Zone naturelle et forestière :

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune à protéger.

D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise à l'exception de constructions d'intérêt collectif.

La zone naturelle et forestière comporte :

- un **secteur NI**, à vocation de loisirs (activité de services (clientèle))

Autres éléments règlementés reportés au document graphique de zonage :

- **Emplacements réservés**
- **Constructions pouvant changer de destination en zones A et N au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**
- **Eléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Eléments d'intérêt environnemental inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme**

LEXIQUE

Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

Acrotère :

Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Affouillements et exhaussements de sol :

Modifications du terrain naturel (article R. 421-23 f du code de l'urbanisme).

Alignement à la voie :

Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie publique, c'est à dire sans exigence de retrait.

Clôture :

Elément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et de fond de terrain).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du PLU et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Epannelage :

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces libres :

Espace non construit et non aménagé.

Espace public :

Surface appartenant à une personne publique non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publique.

Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction à usage d'habitation ou le changement de destination d'une construction agricole (Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Surface de plancher (définition de l'article R111-22 du CU) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de constructions ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Superficie des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Toiture plate-forme :

Couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Les toitures plates-formes sont accessibles au moins partiellement.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieures ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles du PLU s'appliquent tout au long de la vie de la construction et pour la durée du PLU.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure.

Dans toutes les zones, les constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées) peuvent être reconstruites à condition que ce soit à l'identique.

Les arrêtés préfectoraux concernant la protection des forages devront être respectés (voir annexes).

Les constructions existantes à l'approbation du PLU sont considérées comme telles en fonction du caractère légal de leur construction.

Les constructions doivent respecter les prescriptions en lien avec les risques identifiés sur la commune.

Voies départementales

Hors agglomération :

Sur le réseau départemental principal et secondaire, les accès nouveaux ou leur changement d'usage sont interdits sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

En agglomération :

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Gestion des Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée a minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dans toutes les zones sous réserve qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste exhaustive a été fixée :

- **installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...)**
- **installations en lien avec la production et le transport d'énergie**
- **ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
DIFFERENTES ZONES DU PLU**

ZONE U

La zone U est la zone déjà urbanisée de la commune ; elle comporte :

- **Un secteur Ua**

Le secteur Ua correspond aux tissus bâtis anciens, accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une très forte densité du bâti. Celui-ci est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Il constitue le coeur historique de la commune et des mas principaux.

Il compte de nombreux éléments patrimoniaux.

- **Un secteur Ub**

Le secteur Ub présente un caractère résidentiel dominant sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Son intérêt patrimonial est faible. Le principe de mixité est également présent

- **Un secteur Uc**

Le secteur Uc est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée à assurer la production de logements sociaux.

Compte tenu de la densité attendue, les règles d'implantation sont plus souples.

- **Un secteur Ue**

Le secteur Ue est dévolu à des équipements existants et futurs de la commune. Il intègre le tronçon de l'ancienne ligne de chemin de fer dans sa partie villageoise.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

THEME U.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uc Ue		Ua – Ub
	Exploitation forestière	Ua Ub Uc Ue		
Habitation	Logement	Ue	Ua – Ub	Uc
	Hébergement	Uc Ue	Ua – Ub	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Uc Ue		Ua – Ub
	Restauration	Uc Ue		Ua – Ub
	Commerce de gros	Ua Ub Uc Ue		
	Activités de services (clientèle)	Uc Ue		Ua – Ub
	Hébergement hôtelier et touristique	Uc Ue		Ua – Ub
	Cinéma	Uc Ue		Ua – Ub
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uc	Ua Ub Ue	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ua Ub Uc Ue	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Uc	Ua – Ub Ue	
	Salles d'art et de spectacle	Uc	Ua – Ub Ue	
	Equipements sportifs	Uc	Ua – Ub Ue	
	Autres équipements recevant du public	Uc	Ua – Ub Ue	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Ua Ub Uc Ue		
	Entrepôt	Uc Ue		Ua – Ub
	Bureau	Uc Ue		Ua – Ub
	Centre de congrès et exposition	Ua Ub Uc Ue		

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Dans tous les secteurs

- Les constructions à usage d'activités industrielles et les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, terrains de stationnement des caravanes, habitations légères de loisirs et autres parcs résidentiels de loisirs.
- Le commerce de gros
- Les exploitations forestières
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les dépôts de ferraille et de véhicules

Dans le secteur Ue

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de services
- Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Ua et Ub

- Les constructions en lien avec une exploitation agricole
- Les constructions accueillant du commerce et des activités de service, sauf celles cités à l'article U1
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions accueillant des bureaux
- Les extensions, la construction d'annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum et les changements de destination des constructions
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées

Ces constructions autorisées doivent justifier :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes ;
- qu'elles n'entraînent pas, en eux-mêmes ou dans leur fonctionnement, pour le voisinage des nuisances inacceptables : soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur Uc

- Les constructions à usage de logements d'habitation à condition que ceux-ci soient à vocation sociale.
-

ARTICLE U.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur Uc, les programmes de logements accueilleront 100% de logements sociaux.

THEME U.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U.4 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua et Uc

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur Ub

La hauteur des constructions principales, comptée à partir du niveau du terrain naturel, ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère.

Dans tous les secteurs

Les hauteurs sont conditionnées par le respect de l'épannelage général des rues, afin de ne pas introduire de rupture d'échelle.

Les annexes auront une hauteur maximale de 3,5m au faîtage (3m à l'acrotère en cas de toiture plate).

Les surélévations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les règles de hauteur définies dans le secteur.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ua

Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement des voies et emprises publiques. Si la parcelle de projet est à l'angle de deux voies, l'alignement sur une seule voie est nécessaire.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- lorsque le retrait permet d'améliorer l'insertion de la nouvelle construction dans son environnement construit (en rapport avec les reculs d'alignement observables à proximité)
- si au moins une annexe d'au moins 20m² d'emprise au sol est située à l'alignement
- si un muret d'au moins 60cm de hauteur est existant en limite de voie et emprise publique

Dans le secteur Ub

Les constructions principales et les annexes sont implantées avec un recul d'alignement minimum de 5m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uc et Ue

Non réglementé.

- PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur Ua

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou leur reconstruction
- pour les installations de service public ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Ub

L'arrière des terrains doit rester accessible, c'est pourquoi les implantations des constructions principales et des annexes doivent laisser un libre passage de 5m de largeur minimum, soit en limite latérale, soit entre les constructions.

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites du terrain d'assiette des projets.

Les annexes doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites du terrain d'assiette des projets.

Les bassins des piscines et les locaux techniques associés doivent respecter un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uc et Ue

Non réglementé.

- LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non jointives doivent respecter une distance minimale de 3m entre elles.

ARTICLE U.7 - ASPECT EXTÉRIEUR

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'homogénéité des tissus bâtis existants doit être respectée.

Cependant, une expression contemporaine des constructions peut être admise dans les secteurs Ub, Uc et Ue.

Dans le secteur Ua

Afin de garantir un caractère d'ensemble au village ancien, les constructions principales et les annexes doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m² d'emprise au sol. Leur aspect devra respecter celui de la construction principale.

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les terrasses dites tropéziennes sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

La volumétrie générale des constructions existantes ne peut pas être modifiée.

2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres...) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Les coffres de volets roulants sont interdits en saillie et doivent être intégrés à la façade.

3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètres.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

4° Traitement des espaces extérieurs et imperméabilisation

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Dans les secteurs Ub et Uc

Ce secteur pavillonnaire plus hétérogène autorise une plus grande diversité formelle mais les projets devront néanmoins se conformer aux caractéristiques paysagères locales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au tissu bâti, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° Toitures

La pente de toiture sera faible ; elle sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les toitures terrasses sont limitées à 50% de la surface totale des toitures.

2° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades qui ne seront pas enduits.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont autorisés en saillie.

3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

Les clôtures doivent être implantées sur les limites du terrain constituant l'assiette du projet.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

En cas de reconstruction, les nouveaux murs devront se conformer aux prescriptions ci-dessus.

Les murs maçonnés seront à l'inverse interdits dans 2 secteurs particuliers de la commune présentant des problèmes de ruissellement lors d'épisodes pluvieux :

- Chemin des Horts (Mas d'Alhen – Section D Parcelles n°135, 138, 150, 151, 152, 537, 538, 540, 541, 624, 651 et 660)
- Chemin de l'église au sud du carrefour avec le chemin des Cantals (sud-ouest du village – Section E Parcelles n°112, 415 et 416)

4° Traitement des espaces extérieurs et imperméabilisation

Les voies d'accès et les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.

Il sera toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Dans le secteur Ub, le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder 30% de la surface de l'assiette de réalisation d'un projet.

.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, seul l'article R111.27 du code de l'urbanisme s'applique dans tous les secteurs.

Dans le secteur Ue

Non réglementé.

Tous les secteurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- d'être implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies et emprises publiques
- sur les toitures anciennes en tuiles canal, privilégier les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE U.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

ARTICLE U.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des sujets similaires.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE U.10 - STATIONNEMENT

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher créé avec au minimum 1 place par logement, y compris pour les changements de destination
- 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce et d'activités de services
- 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher pour une construction accueillant des bureaux

Les hébergements hôteliers et touristiques devront avoir une offre en stationnement adaptée à leur besoin.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

THEME U.3. VOIRIES ET RESEAUX

ARTICLE U.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public. Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE U.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes.

2° Assainissement EU/EP

Eaux Usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des

eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement.

L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.

Eaux Pluviales :

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

ZONE A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Ap correspondant à des espaces agricoles sensibles où la constructibilité est restreinte.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

Toutes les constructions et aménagements autorisés doivent respecter l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

THEME A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ap	A	
	Exploitation forestière	A Ap		
Habitation	Logement	A Ap		
	Hébergement	A Ap		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	A Ap		
	Restauration	A Ap		
	Commerce de gros	A Ap		
	Activités de services (clientèle)	A Ap		
	Hébergement hôtelier et touristique	A Ap		
	Cinéma	A Ap		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A Ap
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A Ap
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A Ap		
	Salles d'art et de spectacle	A Ap		
	Equipements sportifs	A Ap		
	Autres équipements recevant du public	A Ap		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	A Ap		
	Entrepôt	A Ap		
	Bureau	A Ap		
	Centre de congrès et exposition	A Ap		

NOTE : l'habitation, la transformation des produits agricoles et leur commercialisation peuvent être autorisées dans un cadre agricole suivant des conditions spécifiques indiquées ci-dessous

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Dans la zone A

- Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles spécifiées dans l'article 2.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Les ruines ne peuvent pas être reconstruites.

Dans le secteur Ap

Toutes les occupations et utilisations sont interdites hors celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A

- les constructions et extensions des constructions régulièrement édifiées, et les installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction d'un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation sous réserve qu'il soit nécessaire à l'exploitation. Le nombre de logements par exploitation est limité à 1, d'une surface de plancher de 150m² maximum, hors annexes. Leur extension n'est pas autorisée au-delà de cette limite.
- La construction du logement ne peut être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation et en contiguïté avec celui-ci, à l'exception de constructions à usage d'habitation en marge d'une exploitation d'élevage. Dans ce cas, une distance maximale de 50m est autorisée.
- A chaque résidence principale pourront être associées, de façon non contigüe, 1 annexe et 1 piscine, au maximum.
- L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 20m². une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m² et peut être dissociée de la construction à usage d'habitation d'un maximum de 5m.
- Les serres à la condition de ne pas excéder 5m de hauteur.
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation et à la réalisation de voiries.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés.

Dans le secteur Ap

- La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (constructions régulièrement édifiées) sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées)
- 1 seule annexe et 1 seule piscine par logement. L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 20m². Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m² et peut être dissociée de la construction à usage d'habitation d'un maximum de 5m.
- Les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

THEME A.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.4 – EMPRISE AU SOL

Constructions à usage d'habitation : l'emprise au sol maximale autorisée est de 150m².

Constructions agricoles : non réglementé.

ARTICLE A.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ou voie et chemin d'accès ne peut excéder 5 mètres pour les serres à usage agricole, 7,5 mètres au faîtage pour les autres constructions agricoles et les constructions à usage d'habitation et 3,5 mètres au faîtage pour les annexes.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier

ou à créer;

- par rapport au nu de la façade de la construction. Les saillis, balcons et débords de toit ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre et sous réserve du bon fonctionnement et de la sécurité de la voie.

Les constructions agricoles doivent être implantées en recul d'alignement de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions à usage d'habitation et les annexes doivent être implantés en recul d'alignement de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines et les locaux techniques associés doivent respecter un recul de 3m minimum.

- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les bassins des piscines et les locaux techniques associés doivent respecter un recul de 3m minimum.

- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignés d'un maximum de 50 mètres.

Les bassins des piscines ne pourront pas être éloignés de plus de 5 mètres des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A.7 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'autres dispositions que celles prévues ci-après pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

A. BATIMENTS AGRICOLES

1° Implantation

L'implantation des constructions tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

2° Déblais – remblais

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Afin de minimiser leur impact visuel, les talus devront être aménagés, selon les cas, de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- Création de terrasses successives, plantées ou soutenues, afin de réduire leur hauteur,
- Adoucissement des pentes et habillage par une végétation rampante,
- Plantations de végétaux sous forme de bosquets venant réduire l'impact du talus,
- Stabilisation par des piquets bois ou enrochement de pierres naturelles locales.

3° Couverture

Les couvertures employées seront en accord avec les teintes locales dominantes.

Les toitures doivent être à deux pentes.

Les serres auront des toitures soit à deux pentes symétriques, soit cintrées.

Les tunnels sont autorisés.

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée.

4° Façades

Les façades maçonnées des constructions devront être enduites, à l'exception des éléments en bois, bardages métalliques ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

Les enduits et les bardages auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ton pierre, ocres, beiges...).

B. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Afin de garantir un caractère d'ensemble avec le village ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m².

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

Les terrasses encaissées sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

Les toitures terrasses sont à limiter à 50% de la surface des toitures.

2° Façades

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Les caractéristiques des façades anciennes doivent être respectées (ordonnancement, ouvertures cintrées, encadrements...).

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

ARTICLE A.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

ARTICLE A.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Il devra être planté un arbre à grand développement pour 30m² de l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE A.10 - STATIONNEMENT

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créé et 1 place par logement sur la propriété minimum, y compris pour les changements de

destination

Les hébergements hôteliers et touristiques devront avoir une offre en stationnement adaptée à leur besoin.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

THEME A.3. VOIRIES ET RESEAUX

ARTICLE A.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie (voir annexe).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

ARTICLE A.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). Les forages sont autorisés.

Une exploitation agricole ne pourra être autorisée que si elle ne menace pas par sa consommation la ressource en eau du réseau public.

2° Assainissement EU/EP

Eaux Usées :

Tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, le projet doit respecter le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux Pluviales :

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ZONE N

Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune.
D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise.

Elle comprend un secteur NI correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs et touristiques.

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure suivant, sous réserve :

- qu'ils respectent les servitudes d'utilité publiques
- qu'ils ne contreviennent pas ou de façon limitée aux principes affirmés de préservation de la trame verte et bleue, de la qualité des paysages et des terres agricoles.

THEME N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	N, NI		
	Exploitation forestière	N, NI		
Habitation	Logement	N, NI		
	Hébergement	N, NI		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	N, NI		
	Restauration	N, NI		
	Commerce de gros	N, NI		
	Activités de services (clientèle)	N		NI
	Hébergement hôtelier et touristique	N, NI		
	Cinéma	N, NI		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, NI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			N, NI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, NI		
	Salles d'art et de spectacle	N, NI		
	Equipements sportifs	N, NI		
	Autres équipements recevant du public	N, NI		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	N, NI		
	Entrepôt	N, NI		
	Bureau	N, NI		
	Centre de congrès et exposition	N, NI		

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article 2.

- Les dépôts de ferraille et de véhicules
- Les ruines ne peuvent pas être reconstruites.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone N

- La restauration des constructions existantes
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif

- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées
- 1 seule annexe et 1 seule piscine par logement. L'annexe doit avoir une emprise au sol maximale de 20m². Une piscine est autorisée sous réserve d'une emprise maximale de 40m² et peut être dissociée des constructions à usage d'habitation d'un maximum de 5m.
- Les changements de destination des constructions inventoriées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sont autorisés.

Dans le secteur NI

- Les constructions destinées à des équipements recevant du public, à un usage de loisirs (activité de services avec clientèle) dans une limite de 100m² d'emprise au sol.

ARTICLE N.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

THEME N.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.4 – EMPRISE AU SOL

Les voies d'accès et les aires de stationnement sont traitées avec des matériaux perméables.

Il est toléré l'usage de matériaux imperméables au-delà de pentes de 5%.

Les terrains ne peuvent être imperméabilisés au-delà de 30%.

ARTICLE N.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et des extensions est de 4m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,5m au faîtage.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum.

Dans le secteur NI

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5m minimum.

- **PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées à 5m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur NI

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 5m minimum.

- **LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non jointives construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance comprise entre 3 et 10 mètres.

Les bassins des piscines ne pourront pas être éloignés de plus de 10 mètres de la construction à usage d'habitation.

ARTICLE N.7 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et extensions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1° Toitures

Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane, de teinte vieillie claire, y compris les éventuels auvents.

Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20 m².

La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33 %.

L'installation de fenêtres de toit et de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée.

En cas d'extension d'une construction présentant des pentes ou une teinte de toitures non conformes, des pentes ou une couleur identique à l'existant sont autorisées.

Les terrasses encaissées sont tolérées si elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de toiture.

La volumétrie générale des constructions existantes ne peut pas être modifiée.

2° Façades

Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres...) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes.

Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades.

Les enduits auront une couleur en accord avec la palette de couleur locale (ocres, beiges...).

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

3° Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur des murs-bahuts doit être entre 0,4 mètres et 1,2 mètre.

La hauteur des haies est limitée à 2 mètres; ces dernières doivent être composées d'essences locales.

Les grillages ou barreaudages doivent être non occultants.

Aucun ajout d'élément occultant rapporté n'est autorisé.

Dans tous les secteurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.
- L'emploi du blanc pur, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Dans tous les secteurs, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, sont interdits en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Volets roulants

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie et doivent être intégrés à la façade.

Panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales sur le patrimoine protégé et d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques
- d'être de forme simple et adaptée à la toiture
- d'avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux)
- sur les toitures anciennes en tuiles canal, privilégier les tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution

d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à une construction existante, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE N.8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les normes en vigueur.

ARTICLE N.9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues. Les arbres à grand développement existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

ARTICLE N.10 - STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

THEME N.3. VOIRIES ET RESEAUX

ARTICLE N.11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1° Accès

Tout terrain enclavé est considéré non constructible en l'absence d'une servitude autorisant sa desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

L'aménagement des accès devra respecter autant que possible l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.

2° Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 4m de largeur.

ARTICLE N.12 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1° Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). Les forages sont autorisés.

2° Assainissement EU/EP

Eaux Usées :

Tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement.

Dans tous les cas, le projet doit respecter le schéma d'assainissement en vigueur.

Eaux Pluviales :

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre

écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Des études hydrauliques complémentaires pourront être demandées en cas d'absence de réseau.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Eaux claires :

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

3° Électricité - téléphone - télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS
INVENTORIES, AUX EMPLACEMENTS
RESERVES ET AUX ESPACES BOISES
CLASSES**

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, où un emplacement réservé a été défini par le PLU.

Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Numéro	Objet	N° Parcelles (Surface)	Bénéficiaire
1	Construction d'au moins 5 logements sociaux	A 395 (2.824m ²)	Commune
2	Création d'un parking de stationnement au Mas d'Agrès	C 431, 505 (partie) et 506 (partie) (422m ²)	Commune
3	Création d'un parking de stationnement au Mas d'Agrès	C 150 (1.181m ²)	Commune
4	Elargissement de voirie au Mas d'Alhem	D 636 (partie) et 648 (partie) (77m ²)	Commune

LISTE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151.11 DU CODE DE L'URBANISME

2 constructions sont identifiées comme pouvant changer de destination ; elles sont cadastrées parcelles D 581 (Mas de Bonniol) et D 258 (Mas d'Alhen).

Changements de destination autorisés

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et exposition	X		

LISTE DES ELEMENTS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Type d'éléments	Références cadastrales	Lieux-dits
1	Maison vigneronne	A 170	Le Village
2	Maison vigneronne	A 154	Le Village
3	Maison vigneronne	A 150	Le Village
4	Maison vigneronne	A 180	Le Village
5	Maison vigneronne	A 147	Le Village
6	Maison vigneronne	C 209	Mas d'Agrès
7	Perron	A 151	Le Village
8	Perron	A 150	Le Village
9	Perron	A 149	Le Village
10	Perron	A 182	Le Village
11	Perron	A 181	Le Village
12	Perron	A 180	Le Village
13	Perron	A 189	Le Village
14	Perron	A 190	Le Village
15	Perron	A 293	Le Village
16	Perron	A 183	Le Village
17	Perron	A 210	Le Village
18	Perron	C 573	Mas d'Agrès
19	Perron	C 485	Mas d'Agrès
20	Puits	A 176	Le Village
21	Puits	D 328	Mas Amadou Frigoulas
22	Puits	D 292	Camps Del Prat
23	Puits	D 657	Camps Del Prat
24	Puits	D 452	Gravas
25	Puits	Emprise publique	Gravas
26	Puits	Emprise publique	Mas d'Agrès
27	Arbre remarquable	B 97	Les Broues
28	Lac « de la bauxite »	A 379	Travers des Romarins
29	Source	E 221	Puech - Bartelie

Prescriptions spécifiques pour les maisons vigneronnes (éléments n°1 à 6) :

Les façades ne doivent être pas être dénaturées par d'éventuelles modifications.

L'ordonnancement des ouvertures est à préserver de même que les formes et proportions caractéristiques de ces dernières. Les encadrements travaillés en volume ou peints sont à conserver.

Le cintrage caractéristique des ouvertures des remises est à maintenir.

Les saillies existantes, larmiers, gènoises ou balcons, sont à préserver ou à restituer. Il en va de même des garde-corps métalliques dont le principe est conserver en accord avec les façades existantes.

Prescriptions spécifiques pour les perrons (éléments n°7 à 19) :

Les escaliers extérieurs repérés doivent être conservés. Des travaux sont autorisés lorsqu'il s'agit de retrouver un état initial plus intéressant patrimoniallement.

Leur reconstruction est possible mais leur aspect globalement doit respecter l'état d'origine. Les tonalités doivent être en accord avec celles de la façade principale.

Les garde-corps doivent être métalliques. Ils ne doivent pas nuire à la lisibilité de l'escalier.

Prescriptions spécifiques pour les puits (éléments n°20 à 26) :

Les puits repérés ne peuvent pas être démolis, y compris les dispositifs encore existants pour remonter l'eau (poulie...).

Leur restauration doit se faire dans le respect de l'état d'origine. Les pierres et les enduits utilisés doivent correspondre aux tonalités d'origine.

Leur couverture peut être autorisée afin de garantir la pérennisation de l'ouvrage. Cette couverture doit alors se faire avec un vocabulaire architectural local en accord avec le puits lui-même.

Prescriptions spécifiques pour l'arbre remarquable (élément n°27) :

L'arbre repéré ne peut pas être abattu.

Prescriptions spécifiques pour le lac de la Bauxite (élément n°28) :

Le lac ne peut faire l'objet d'aucun aménagement autre que lié à la sécurisation du site. Son remblaiement est interdit.

Prescriptions spécifiques pour une source (élément n°29) :

L'ensemble construit autour de la source doit être préservé en l'état, y compris la croix. Sa démolition est interdite.

LISTE DES SECTEURS INVENTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'entretien ou de restauration ;
- Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics ;
- Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbre en essence locale, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Numéro	Type d'éléments	N° de parcelles
1	Secteur humide de la plaine	F 147 et 439
2	Secteur soumis à des écoulements importants d'eaux pluviales à prévenir	E 415 et 416
3	Secteur soumis de la stagnation d'eaux pluviales par forte pluies	D 624
4	Secteur soumis de la stagnation d'eaux pluviales par forte pluies	F 389

Le réseau hydrographique est pourvu d'une protection de 10m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau destinée à prendre en considération à la fois les continuités écologiques et les risques éventuels d'inondation.

LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.113-1 du CU, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU.

Ce classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier. Sauf application des dispositions du code de l'urbanisation, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.