
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules, de matériaux de démolition et déchets divers
- Les Parcs Résidentiels de loisir
- Les terrains de campings et caravaning
- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
- Toute occupation ou utilisation du sol est interdite si elle crée des nuisances,
- Les constructions à usage d'habitat et d'activités ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains).
- Les constructions à usage d'artisanat ne sont autorisées que dans le cadre d'une construction à usage principal d'habitation ; les surfaces (SHOB) dédiées à l'activité ne peuvent excéder 50 % du total de surfaces dédiées à l'habitat.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU1 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les accès, les voiries et les voies de transport doux devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1-Accès

3.1.1 -Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

3.1.2 -Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

3.1.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.5 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.1.6 - Les accès directs sur les voies départementales ou principales devront être limités. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

3.1.7 - Le projet d'aménagement et l'urbanisation au fur et mesure de la réalisation des viabilités devront être conçus de manière à pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'encadrement des autres terrains).

3.2-Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles ne devront pas être inférieures à :

- 6,00 mètres pour les voies en double sens, et leur largeur devra permettre le croisement de deux véhicules.
- 4,00 mètres pour les voies en sens unique.

3.2.3 - Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placettes plantées ou à défaut sera traité en espace banalisé.

3.3-Voies de transports doux

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons devra être favorisée, notamment pour desservir les équipements publics.

ARTICLE AU1 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 -Réseau d'alimentation en eau

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

4.2-Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement. A défaut de réseau existant, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes respectant la réglementation en vigueur, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

ARTICLE AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 -Deux bâtiments non contigus devront être implantés de façon à ce que la distance les séparant soit d'au moins 4,00 m.

8.2 -Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : dans les opérations d'ensemble, et devront être motivée et accompagnée d'une notice expliquant la pertinence du choix, et illustrant l'insertion du projet dans le site.

8.3 -Le choix sera fait avec le souci de ne pas morceler les espaces libres et leur conserver une configuration intéressante.

8.4 -L'implantation des constructions sur une même propriété ne doit en tout état de cause pas porter atteinte à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Des implantations pourront être différentes pour être compatible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU1 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 -La surface bâtie au sol de l'habitation, annexes comprises, ne devra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

9.2 -Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs et publics.

ARTICLE AU1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 -La hauteur ne devra pas excéder R + 1 + combles aménageables.

10.2 -Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet ne pourra être autorisé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..

Tout projet architectural pourra être pris en considération même s'il sort du cadre défini ci-après. Il en va de même pour les constructions de type abris de jardin d'une surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 10m².

11.1-Dispositions générales

11.1.1 -Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Sont interdites les constructions typiques étrangères à la région.

11.1.2 -L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

11.1.3 -Pour les terrains en pente, l'adaptation au sol sans mouvement de terrain important est obligatoire.

11.2-Toitures

-Les toitures seront de préférence recouvertes de lauze, d'ardoise ou de zinc teinte ardoise. A défaut, les matériaux utilisés devront être de teintes, de forme et de textures assimilables à la lauze ou à l'ardoise.

-Pour l'habitat, les ouvertures dans les toitures sont autorisées sous forme de châssis incorporés dans le rampant ou sous forme de lucarnes traditionnelles.

-Les toitures terrasses pourront être autorisées pour des petits volumes (≤ 30 m²). Elles ne devront pas couvrir la totalité du bâtiment. Elles ne peuvent être que partielles et avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.

Dans les secteurs d'assainissement autonome, le pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier que le système d'assainissement envisagé est compatible avec le sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels), conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être si possible enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE AU1 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 -Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

5.2 -A l'exception des changements de destination, reconstructions suite à un sinistre et extensions de l'existant, et afin de préserver l'homogénéité du site et le cadre paysager de ces zones, la superficie minimale des terrains est fixée à :

-1000 m² à Lioujias et à Oriholès.

-500 m² à Canabols, et Campeyrroux

Sans objet.

5.3 - Toutefois, lorsque les modalités d'assainissement le permettent, des tailles de parcelles différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour des équipements collectifs ou publics le nécessitant.

ARTICLE AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6-1 -Cas général :

- Les constructions doivent être implantées:
 - à 35 m minimum de l'axe des routes nationales
 - à 15 m minimum de l'axe des routes départementales ;
- En ce qui concerne les autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5m minimum par rapport à celui-ci.

6-2 -Des implantations différentes pourront être admises :

- pour être compatible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant ;
- Pour les aménagements, agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE AU1 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Des implantations pourront être différentes pour être compatible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE AU1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 12.5 mètres carrés par place.

Il sera notamment exigé :

-1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective,

-2 places par logement dans un espace non clos pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle,

-Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera en sus exigé une aire de stationnement public correspondant à ½ place par logement.

-Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement équivalente à 25% de la SHON.

-1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels restaurants.

-1 place par 10 m² de salle de restaurant.

-1 place pour 60 m² de S H O N pour les bureaux, et équipements publics.

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

Le stationnement des véhicules devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE AU1 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces non-bâties ou non-aménagés en aires de stationnement, en aires de stockage ou en voies de circulation devront être aménagés en espaces d'agrément, en gazonnés ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

13.2 -Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre par 50 m² de terrain.

13.3 -Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de logements comportant plus de 5 logements, il sera demandé d'aménager un espace vert commun représentant au moins 5 % de la surface de l'opération.

Les espaces libres, plantations et espaces boisés devront être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

-Les ouvrages en toiture (capteurs, panneaux solaires, ...) ainsi que les vérandas seront traités avec un soin particulier.

-La pente de la toiture devra être supérieure ou égale à 70 % et comportera plus d'un versant (hormis pour les toitures terrasses). La forme de la toiture devra être conforme au bâti avoisinant. Toutefois une pente moindre pourra être autorisée pour les annexes.

-En réhabilitations et constructions traditionnelles, la toiture devra être conforme à la technologie traditionnelle. Les aménagements, agrandissements, surélévations de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les volumes.

11.3-Façades

-Les façades en pierre pourront rester à pierres vues.

-Les autres façades devront être enduites ou crépies, dans des tonalités assimilables à la pierre locale et adaptées à la spécificités de chaque bourg et hameau (cause, rougier...).

-D'une façon générale:

- le blanc pur, les tonalités très claires et les couleurs vives sont interdits,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit,
- les imitations de matériaux devront être évitées et les matériaux réfléchissants sont interdits.

- Pour les réhabilitations et rénovations, les éléments d'architecture ancienne dans les façades doivent être conservés et restaurés. Les aménagements, agrandissements, surélévations de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les volumes.

11.4-Ciôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

-Les ciôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Dans un même ensemble d'habitations ou dans une opération d'aménagement d'ensemble, les ciôtures, portails, portillons et massifs de maçonnerie devront être homogènes. Les matériaux non destinés initialement à un usage de ciôture, de portails ou de portillons sont interdits.

-Les ciôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

-Lorsqu'ils existent et dans la mesure où ils n'imposent pas de contraintes techniques ou de nuisances, les murs et murets en pierre traditionnels devront être conservés, réutilisés ou restaurés.

-Les murs bahuts en pierre du pays ou crépis sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,80 mètres, mais ne devront pas être surmontés par des matériaux pleins, des éléments de couleurs blanches ou vives, des matériaux réfléchissants, ou des matériaux non destinés initialement à un usage constructif.

- La hauteur maximale de la ciôture sera de 1,50 mètres. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, les murs en pierres sèches traditionnels pourront être d'une hauteur plus élevée, correspondant à la hauteur moyenne des murs de ciôture existants dans le secteur.

-Si la ciôture est doublée d'une haie, celle-ci devra être de type « champêtre » ou haies « libres », constituée d'au moins 3 espèces de végétaux locaux, dont au plus 2 espèces à feuillages persistants.