

DISPOSITIONS GENERALES

• ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Papoul.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, agricoles et naturelles identifiables sur les plans de zonage (pièces 3.1, 3.2a et 3.2b) :

- les **zones urbaines** sont repérées par la lettre « **U** », suivie de *a*, *b*, et *c* selon leurs caractéristiques ou localisation,
- les **zones à urbaniser** sont repérées par les lettres « **AU** », suivie de *a1*, *a2*, *b1*, *b2*, *b3*, *b4*, *b5*, *b6*, *b7*, *c*, *x1₀* et *x2₀* selon leurs caractéristiques ou localisation et suivie du chiffre *0* pour les secteurs dont l'urbanisation est bloquée à moyen terme.
- les **zones à vocation agricole** sont repérées par la lettre « **A** », éventuellement suivie de *p* selon leurs caractéristiques ou localisation,
- les **zones naturelles** sont repérées par la lettre « **N** », éventuellement suivie de *ca* ou *lo*, selon leurs caractéristiques ou localisation.

Les plans du zonage du PLU font également figurer :

- les **emplacements réservés**, décrits dans l'annexe « 5.1. Liste des emplacements réservés » ;
- les **espaces boisés classés** au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les **composantes patrimoniales** protégées au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces éléments est justifié dans le rapport de présentation et le PADD.

ARTICLE 3 : CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute personne publique ou privée et pour l'exécution de tous travaux, conformément à l'article L123.5 du Code de l'Urbanisme.

Il comporte (article R.123-1) :

1. Le rapport de présentation (article R.123-2)
2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (article R.123-3)
3. Les plans de zonage (article R.123-11) de la commune au 1/10 000 (synoptique et section 1 à 6) et un plan au 1/ 5000 pour le village
4. Le présent règlement
5. Les annexes, avec :
 - 5.1. Liste des emplacements réservés
 - 5.2. Plans d'adduction d'eau potable
 - 5.3. Plans de l'assainissement
 - 5.4. Plan du pluvial
 - 5.5. Plans et liste des servitudes d'utilité publique

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Les zones U sont les zones urbaines équipées ou partiellement équipées.

Le secteur Ua, desservi par le réseau collectif d'assainissement, correspond au centre historique du village.

Il comporte un patrimoine remarquable, avec des monuments protégés (l'abbaye, monument classé, l'ancien évêché et son parc et la porte Est, monuments inscrits) et une ancienne cité médiévale.

L'ensemble du centre historique est inscrit à l'intérieur des périmètres de protection des monuments et à ce titre, tous les projets de constructions sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Il a fait l'objet d'une étude complète des façades bâties et des espaces publics. Cette étude permet de reconnaître les différentes typologies urbaines et architecturales du village, ainsi que leur valeur patrimoniale. Un fichier donnant la description de chaque façade est disponible en mairie : il donne des repères pour concevoir toutes les interventions sur les édifices du centre historique.

Par ailleurs, un plan donnant une évaluation de la valeur patrimoniale des édifices est annexé au rapport de présentation. Ce plan a une valeur indicative sur la nature et la sensibilité de chaque élément de bâti.

Le secteur Ub correspond à la zone urbaine récente desservie par le réseau collectif d'assainissement, à densité variable.

Le secteur Uc est une zone urbaine récente à faible densité non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules ou de gravats ;
- les dépôts de matériaux de construction.
- les affouillements ou exhaussements de sol supérieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole de moins de 150 m², à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les affouillements ou exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sont soumis à autorisation :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces forestiers et dans les espaces boisés classés ;
- Les démolitions dans les périmètres des monuments protégés.
- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions (hors périmètres des monuments protégés)
- Les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du PLU.

ARTICLE U3 : Accès et voirie**1. Accès.**

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

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

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

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 3,5m de largeur.

Pour limiter les problèmes de vitesse de circulation et d'imperméabilisation des sols, les nouvelles voies auront une chaussée revêtue d'une largeur limitée :

- 4,00 m pour les voies en impasse ou les rues secondaires,
- 5,00 m pour les autres rues.

ARTICLE U4 : Desserte par les réseaux**1. Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement*- Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, dans le secteur Uc non raccordé, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux pluviales

Dans les secteurs Ua et Ub, les surfaces imperméabilisées des espaces collectifs seront réduites au minimum.

Dans le secteur Uc, les surfaces imperméabilisées sont réservées aux seuls espaces de circulation; un revêtement poreux est obligatoire sur les trottoirs, accotements et aires de stationnement.

Les aménagements réalisés les parcelles privées doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le secteur Uc, en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

ARTICLE U5 : Caractéristiques des terrains

Dans le secteur Uc, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au schéma d'assainissement en vigueur.

ARTICLE U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public pour respecter les caractéristiques actuelles des rues du village. Toutefois, l'implantation en retrait de 5 mètres au maximum pourra être admise si elle est justifiée par des raisons fonctionnelles mentionnées au permis de construire. La continuité de l'alignement par rapport à l'espace public sera alors assurée par un mur d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 m.

Dans le secteur Ub, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à la hauteur des constructions voisines.

Dans le secteur Uc, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m de la bordure de la voirie communale.

ARTICLE U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.

ARTICLE U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

ARTICLE U9 : Emprise au sol

Néant

ARTICLE U10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

ARTICLE U11 : Aspect extérieur

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

1. Toiture

. Pente

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%.

En secteur Ua, sur le bâti traditionnel existant, les terrasses en toiture sont exclues. Les loggias en terrasses couvertes sont envisageables selon les dispositions du bâti au cas par cas.

En dehors du secteur Ua, les toits terrasse seront autorisés dans une composition architecturale contemporaine.

. Matériau de couverture

Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire de couleur ocre nuancée.

Dans le secteur Ua, le matériau est la tuile canal de terre cuite posée à courant et à couvert, de couleur ocre nuancée.

. Débords en pignon

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

. Débords en murs gouttereaux

Les génoises, chevrons en bois,... existants seront conservés ou restaurés en conformité de l'existant.

. Orientation des faîtières

La faîtière du bâtiment principal est parallèle à la rue.

. Collecte des eaux pluviales

Dans le secteur Ua, les dauphins sont en fonte.

2. Façades et ouvertures

. Murs

Aucun matériau prévu pour être recouvert, tels que parpaings de ciment, briques creuses..., ne sera employé à nu.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les maçonneries seront enduites. La pierre de maçonnerie apparente est exclue.

Pour le secteur Ua, les enduits seront réalisés à la chaux grasse, avec des sables locaux, dans le respect des teintes et de la granulométrie traditionnelle.

. Ouvertures

Les ouvertures doivent faire l'objet d'une composition équilibrée sur la façade, avec un alignement des ouvertures sur chaque niveau et sur chaque travée.

Dans le secteur Ua, les menuiseries existantes doivent être conservées.

Les fenêtres seront à deux vantaux ouvrant à la française avec trois ou quatre carreaux par vantail et de proportion verticale (2 ou 1,5 en hauteur pour 1 en largeur) sauf pour l'étage sous comble où les baies pourront être carrées.

Les volets ou contrevents des fenêtres doivent être conservés et ne peuvent en aucun cas être remplacés par des volets roulants.

Les portes et portails existants, y compris les vantaux des garages, granges ou remises, seront conservés en place ; les nouveaux seront en bois.

3. Balcons et vérandas

Les excroissances sur les façades, telles que balcon ou véranda, sont interdites. Toutefois, côté jardin, les vérandas seront autorisées si le projet justifie comment la véranda respecte la qualité architecturale d'ensemble.

4. Traces et vestiges anciens

Les traces et vestiges anciens doivent être préservés.

5. Panneaux solaires et antennes paraboliques

Dans les secteurs Ub et Uc, les panneaux solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Dans le secteur Ua, les panneaux solaires sont interdits.

ARTICLE U12 : Stationnement des véhicules

Dans les secteurs Ub et Uc, chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE U13 : Plantations et clôtures

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements et seront entourées de haies basses (hauteur 1 à 1,20m) pour limiter l'impact visuel des voitures.

Les clôtures seront implantées en limite de l'espace public (voirie, place ou jardin) et leur hauteur sera comprise entre 1,20 et 1,80 m. Quatre types de clôtures sont autorisés, sans pouvoir créer de typologie mixte :

- mur en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief ;
- mur enduit avec un mortier à base de chaux, en conformité avec les enduits traditionnels ;
- barrière à claire voie en bois, d'une hauteur limitée à 1,50m ;
- grillage tressé couleur métal, vert foncé ou marron, d'une hauteur limitée à 1,50m.

Les haies en limite de l'espace public (voirie, place ou jardin) seront plantées d'essences adaptées : troène commun, fusains, laurier noble, laurier tin, lentisque, laurier rose, aubépine, nerprun, filaire, cornouiller sanguin, ... à l'exclusion du cyprès de Leyland, des thuyas et faux cyprès.

ARTICLE U14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé pour les secteurs Ua et Ub.

Le COS du secteur Uc est de 0,2.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les zones AU sont des zones non équipées ou partiellement équipées et destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations individuelles ou groupées selon les schémas d'orientations d'aménagement annexés au rapport de présentation et justifiés dans le PADD.

Elles comprennent 10 secteurs définis comme suit :

- **Les secteurs AUb**, à la Bourdette et Gasserote, destinés principalement à l'habitat. Chacun des 7 secteurs, de AUb1 à AUb7, doit être urbanisé en une seule opération, sous forme de lotissement ou de logements groupés et selon les principes définis dans le document d'orientation.

En outre, l'urbanisation de ces secteurs nécessite préalablement la définition des modalités de raccordement sur la voirie actuelle et la réalisation de ce carrefour.

Il s'agit des modalités de raccordement à la RD.103 pour les secteurs AUb1, AUb2 et AUb7 ; à la RD.126 pour les secteurs AUb4 et AUb5 et au chemin communal de Cahuzac pour le secteur AUb6.

- **Le secteur AUc** du Barri de Revel, destiné à l'habitat peu dense. Il peut être urbanisé sous forme d'opérations individuelles ou groupées.
- **Les secteurs AUx₀** destinés aux activités économiques. Leur urbanisation est bloquée par un COS nul et nécessite préalablement :
 - o la définition des modalités de raccordement sur la voirie actuelle et, après accord des services départementaux, la réalisation du carrefour de raccordement ;
 - o l'élaboration d'un cahier des charges environnemental, paysager et architectural à annexer au présent règlement, définissant précisément le cadre d'aménagement des parties collectives et des lots privés.
- . Le secteur **AUx1₀** est inclus dans la zone où les carrières sont autorisées, elle est destinée aux activités de transformation des produits extraits de la carrière ;
- . Le secteur **AUx2₀** est une zone d'activité intercommunale

ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les installations classées,
- les éoliennes, sauf celles destinées à une auto-consommation,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules, gravats,
- les carrières,
- les dépôts de matériaux de construction,
- les exhaussements de sol supérieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel,
- les enrochements.

ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de services,
- les constructions à usage agricole de moins de 150 m² à l'exception des bâtiments d'élevage,
- les entrepôts de moins de 150 m²,
- les exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sont soumis à autorisation :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces forestiers et dans les espaces boisés classés ;
- Les démolitions dans les périmètres des monuments protégés.
- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions (hors périmètres des monuments protégés)
- Les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du PLU.

ARTICLE AU3 : Accès et voirie

1. Accès.

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

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

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

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 3,5 m de largeur.

Pour limiter les problèmes de vitesse de circulation et d'imperméabilisation des sols, les chaussées revêtues auront une largeur limitée :

- 4,00 m pour les voies en impasse ou les rues secondaires, pour une plate-forme d'une largeur de 5m minimum,
- 5,00 m pour les autres rues, pour une plate-forme de 7 m minimum.

ARTICLE AU4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Dans les secteurs AUb (1 à 7), toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteur AUc, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées des espaces collectifs seront strictement réservées aux espaces de circulation ; un revêtement poreux est obligatoire sur les trottoirs, accotements et aires de stationnement.

Le réseau collecteur sera constitué de caniveaux en béton ou pavages, de fossés enherbés. Pour chaque opération, l'écrêtement du pluvial sera assuré par des cunettes enherbées subhorizontales et, si ce n'est pas réalisable techniquement, par des bassins.

Les aménagements réalisés sur les parcelles privées doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Une citerne devra être réalisée pour le stockage des eaux de pluies des toitures, le trop-plein étant ensuite raccordé au réseau collecteur.

3. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

ARTICLE AU5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les rues orientées Est-Ouest, les façades principales seront :

- côté Sud de la voie, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 5m ;
- côté Nord, à une distance de l'alignement comprise entre 5 et 10 m.

Pour les rues orientées Nord-Sud, les façades en pignon seront à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 5m.

ARTICLE AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.

ARTICLE AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

ARTICLE AU9 : Emprise au sol

Néant

ARTICLE AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur

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

Dans les secteurs AUb et AUc :

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%. Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire de couleur ocre. Toutefois, les toits terrasse seront autorisés dans une composition architecturale contemporaine.

2. Façades et ouvertures

. Murs

Aucun matériau prévu pour être recouvert, tels que parpaings de ciment, briques creuses ..., ne sera employé à nu.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les pierres apparentes seront jointoyées avec un mortier de couleurs locales. Ce dernier n'est jamais en creux ni en relief.

. Ouvertures

Les ouvertures doivent faire l'objet d'une composition équilibrée sur la façade, avec un alignement des ouvertures sur chaque niveau et sur chaque travée.

ARTICLE AU12 : Stationnement des véhicules

Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE AU13 : Espaces collectifs, plantations, circulations piétonnes, clôtures

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

Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements et seront entourées de haies basses (hauteur 1 à 1,20m) pour limiter l'impact visuel des voitures.

Chaque secteur AU devra comporter des espaces de rencontre, de détente ou de jeux, des circulations piétonnes et des plantations structurantes (haies, alignements). Les principes d'implantation de chacune de ces composantes sont définis dans les schémas d'orientation d'aménagement de chaque secteur.

Les clôtures seront implantées à l'alignement de l'espace public (voirie, place ou jardin) et leur hauteur sera comprise entre 1,20 et 1,80 m. Quatre types de clôtures sont autorisés, sans pouvoir créer de typologie mixte :

- mur en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief ;
- mur enduit avec un mortier à base de chaux, en conformité avec les enduits traditionnels ;
- barrière à claire voie en bois, d'une hauteur limitée à 1,50m,

- grillage tressé couleur métal, vert foncé ou marron, d'une hauteur limitée à 1,50m.

Les haies en limites de l'espace public (voirie, place ou jardin) seront plantées d'essences adaptées : troène commun, fusains, laurier noble, laurier tin, lentisque, laurier rose, aubépine, nerprun, filaire, cornouiller sanguin, ... à l'exclusion du cyprès de Leyland, des thuyas et faux cyprès.

ARTICLE AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Pour les secteurs AUb, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,5.

Pour le secteur AUc, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,3.

Pour les secteurs Aux1₀ et Aux2₀ le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones A sont des zones à protéger en raison de leur potentiel agricole.

Les secteurs **Ap** sont des secteurs agricoles en co-visibilité de l'abbaye ou du château de Ferrals et sont donc particulièrement sensibles du point de vue des paysages.

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'artisanat sauf ateliers de transformation des produits fermiers,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commerciaux,
- les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- les campings et parcs résidentiels de loisirs à l'exception des « campings à la ferme »,
- le stationnement de caravane ou de H.L.L (habitation légère de loisir),
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.

Dans les secteurs **Ap**, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- les locaux d'habitation liés à l'exploitation agricole, qu'il s'agisse des logements de l'exploitation et de ses employés, à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique. La distance est limitée à 50m avec la possibilité d'aller au-delà si la destination des bâtiments existants ou la topographie des lieux l'exigent sans toutefois pouvoir excéder 100m ;
- les locaux destinés à l'agrotourisme (ferme-auberge, camping à la ferme, gîtes), à condition que cette activité soit accessoire par rapport à l'activité agricole ;
- les extensions d'habitation dans la limite de 30% de la SHON initiale ;
- les annexes et les piscines implantées à une distance de 0 à 20 m des habitations et sur la même unité foncière.

Sont également admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les installations et bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- les affouillements ou exhaussements de sol dont la hauteur est inférieure à 1m par rapport au terrain naturel.

Certains bâtiments dont l'usage agricole a cessé (granges, remises, ... attenants ou non aux habitations) et qui ont un intérêt architectural pourront être transformés en bâtiments à usage d'habitat, avec un ou plusieurs logements. Ces bâtiments figurent dans la liste annexée au présent règlement et sont localisés sur le plan de zonage ; ils sont tous antérieurs à 1960 et en maçonneries de pierre.

Ces opérations devront toutefois respecter les conditions suivantes :

- un traitement architectural qui respecte la qualité des bâtiments d'origine,
- la compatibilité des logements avec la capacité en eau potable de l'écart concerné,
- la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome répondant au schéma d'assainissement en vigueur.

Sont soumis à autorisation :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces forestiers et dans les espaces boisés classés ;
- Les démolitions dans les périmètres des monuments protégés.
- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code l'urbanisme.
- Les démolitions (hors périmètres des monuments protégés)
- Les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du PLU.

ARTICLE A3 : Accès et voirie

1. Accès.

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

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

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

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3,5m au minimum) et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, soit posséder une desserte autonome réglementaire.

2. Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum et réservées aux espaces de circulation. Pour les voies de desserte locale, les chaussées revêtues de 3,50 m de largeur au maximum.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au schéma d'assainissement en vigueur.

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions devront respecter une distance de 15 mètres par rapport à l'axe des RD.103, RD.71 et RD.126.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 4m. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des écarts agricoles.

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.

ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

ARTICLE A9 : Emprise au sol

Néant

ARTICLE A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

ARTICLE A11 : Aspect extérieur

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

Les principes d'extension ou de transformation du bâti traditionnel doivent être conçus de manière à préserver l'harmonie et la qualité architecturale d'ensemble du ou des bâtiments.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%, inclinaison qui permet de réduire la prise au vent et de ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluies d'orage.

Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire de couleur ocre.

L'orientation de la faîtière est identique à celles des anciennes habitations et fermes de la zone et à défaut parallèle aux courbes de niveau.

2. Ouvertures

Pour les extensions ou transformation du bâti traditionnel, on respectera les dimensions et la distribution et les matériaux des percements existants.

ARTICLE A12 : Stationnement des véhicules

Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE A13 : Plantations, clôtures

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements. Seules les clôtures à claires-voies sont autorisées le long des espaces boisés classés.

Les clôtures seront implantées à l'alignement de la voirie publique et leur hauteur sera comprise entre 1,20 et 1,80 m. Quatre types de clôtures sont autorisés, sans pouvoir créer de typologie mixte :

- mur en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief ;
- mur enduit avec un mortier à base de chaux, en conformité avec les enduits traditionnels ;
- barrière à claire voie en bois, d'une hauteur limitée à 1,50m,
- grillage tressé couleur métal, vert foncé ou marron, d'une hauteur limitée à 1,50m.

Les haies en limites de la voirie publique seront plantées d'essences adaptées : troène commun, fusains, laurier noble, laurier tin, lentisque, laurier rose, aubépine, nerprun, filaire, cornouiller sanguin, ... à l'exclusion du cyprès de Leyland, des thuyas et faux cyprès.

ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison de la qualité de leurs sites et paysages et de leur intérêt esthétique, écologique et forestier.

Le secteur Nca, est un secteur à protéger en raison de la valeur du sous-sol et où sont autorisées les carrières. Ce secteur étendu correspond à l'ensemble du gisement des argiles de Saint-Papoul, qui servent notamment à la fabrication de briques et de tuiles.

Les secteurs N/o sont des zones naturelles où sont autorisées les constructions liées à l'accueil et l'hébergement touristiques ainsi que les équipements de sports et de loisirs.

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'artisanat sauf ateliers de transformation des produits fermiers,
- les constructions à usage industriel, sauf ceux qui sont liés aux activités d'extraction dans le secteur Nca,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les éoliennes non destinées à une autoconsommation,
- les campings, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances sauf dans les secteurs N/o,
- le stationnement de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir) isolés,
- les carrières sauf dans le secteur Nca,
- les dépôts de véhicules, gravats ou dépôt de matériaux de construction.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les installations et bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les locaux d'habitation liés à l'exploitation agricole, qu'il s'agisse des logements de l'exploitation et de ses employés, à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique. La distance est limitée à 50m avec la possibilité d'aller au-delà si la destination des bâtiments existants ou la topographie des lieux l'exigent sans toutefois pouvoir excéder 100m ;
- les locaux destinés à l'agrotourisme (ferme-auberge, camping à la ferme, gîtes), à condition que cette activité soit accessoire par rapport à l'activité agricole ;
- les extensions d'habitation dans la limite de 30% de la SHON initiale ;
- les annexes et les piscines implantées à une distance de 0 à 20 m des habitations et sur la même unité foncière.

Sont également admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les installations et bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- les affouillements ou exhaussements de sol.

Certains bâtiments dont l'usage agricole a cessé (granges, remises, ... attenants ou non aux habitations) et qui ont un intérêt architectural pourront être transformés en bâtiments à usage d'habitat, avec un ou plusieurs logements. Ces bâtiments sont localisés sur le plan de zonage ; ils sont tous antérieurs à 1960 et en maçonneries de pierre.

Ces opérations devront toutefois respecter les conditions suivantes :

- un traitement architectural qui respecte la qualité des bâtiments d'origine,
- la compatibilité des logements avec la capacité en eau potable de la campagne,
- la mise en œuvre d'un système d'assainissement autonome répondant au schéma d'assainissement en vigueur.

Sont soumis à autorisation de l'état :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces forestiers et dans les espaces boisés classés ;
- Les démolitions dans les périmètres des monuments protégés.
- L'édification des clôtures,
- Les installations et travaux divers selon articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions (hors périmètres des monuments protégés)
- Les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du PLU.

ARTICLE N3 : Accès et voirie

1. Accès.

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

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

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

2. Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3,5m au minimum) et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, soit posséder une desserte autonome réglementaire.

2. Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum et réservées aux espaces de circulation. Pour les voies de desserte locale, les chaussées revêtues de 3,50 m.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au schéma d'assainissement en vigueur.

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 4m. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur des écarts agricoles.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit sans être inférieure à 3m.

ARTICLE N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

ARTICLE N9 : Emprise au sol

Néant

ARTICLE N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage. Non réglementé pour les constructions à usage agricole et forestier.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur

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

Les principes d'extension ou de transformation du bâti traditionnel doivent être conçus de manière à préserver l'harmonie et la qualité architecturale d'ensemble du ou des bâtiments.

1. Toiture

Les toits doivent avoir une pente conforme aux constructions voisines, soit entre 25 et 35%, inclinaison qui permet de réduire la prise au vent et de ne pas accélérer l'écoulement des eaux de pluies d'orage.

Le matériau de couverture est la tuile canal ou similaire de couleur ocre.

L'orientation de la faîtière est identique à celles des anciennes habitations et fermes de la zone et à défaut parallèle aux courbes de niveau.

2. Ouvertures

Pour les extensions ou transformation du bâti traditionnel, on respectera les dimensions et la distribution des percements existants.

Non règlementé pour les constructions liées à l'activité d'extraction dans le secteur Nca.

ARTICLE N12 : Stationnement des véhicules

Chaque construction nouvelle doit prévoir le stationnement des véhicules sur sa parcelle.

ARTICLE N13 : Plantations - clôtures

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement comporteront un arbre-tige pour 5 emplacements.

Les clôtures seront implantées à l'alignement de la voirie publique et leur hauteur sera comprise entre 1,20 et 1,80 m. Quatre types de clôtures sont autorisés, sans pouvoir créer de typologie mixte :

- mur en pierre locale, en maçonnerie sèche ou jointoyées sans relief ;
- mur enduit avec un mortier à base de chaux, en conformité avec les enduits traditionnels ;
- barrière à claire voie en bois, d'une hauteur limitée à 1,50m,
- grillage tressé couleur métal, vert foncé ou marron, d'une hauteur limitée à 1,50m.

Les haies en limites de la voirie publique seront plantées d'essences adaptées : troène commun, fusains, laurier noble, laurier tin, lentisque, laurier rose, aubépine, nerprun, filaire, cornouiller sanguin, ... à l'exclusion du cyprès de Leyland, des thuyas et faux cyprès.

ARTICLE N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES DES ZONES A ET N QUI POURRONT ETRE CONVERTIS EN HABITATION

	Lieux dits	Parcelle de situation
1	Bastié	WL 47 - 137
2	Bellevue	WK 21
3	Borde Basse	WH 43
4	Borde Neuve	WE 30 - 31 et WE 79
5	Cahuzac	WE 44 et WI 32
6	Daubin	WL 169
7	Ferrals château	C 644 - 639
8	Ferrals	C 489 - 487
9	Fontcaude	WH 47 - 48 - 49 - 50
10	Francouly	WC 61
11	Jeannot	WE 40
12	La Demoiselle	WH 11
13	La Fabrique Neuve	D 1233
14	La Française	WH 37 - 34
15	La Gasserotte	D 311
16	La Ginelle	WD 47
17	La Louve	WI 87 - 88
18	La Médecine	WK 76
19	La Paille	WD 22
20	La Son (Hameau)	WC 123 - 124 - 127 - 128 - 129
21	La Son	WD 8
22	La Tuilerie	D 408 - 412
23	La Tuilerie (Ancienne)	WL 123
24	Las Brugues	D 1461 - 1463 - 1484
25	Las Sesquières	C 530
26	Le Barrelet	B 903 - 904 - 906
27	Le Cammas Milieu	WD 903 - 904 - 906
28	Le Cammas Neuf	A 129 - 146
29	L'Ermitage	WA 11
30	Les Ardelets	WK 26 - 29 - 30 - 31
31	Les bringous	WA 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28
32	Les Lignièrès	B 821
33	Les Pascals	A 705
34	L'Espinelle	C 398 - 397 - 402 - 400
35	Luxaud	B 879
36	Maintenon	WI 60
37	Manivel	WK 9
38	Montmour	C 436
39	Moulin Blanc	WC 44
40	Perret	WD 58
41	Pézé	WD 29
42	Plaisanse	WK 22
43	Raouly	WE 37 - 39
44	Rataou	WE 70
45	Reynaud	A 1085 - 1084
46	Reynaud Petit	WK 22
47	Sainte-Marie	C 135
48	Saint-Marc	A 894
49	Trastet	WL 145 - 146
50	Tuilerie de Ferrals	C 428
51	Tureluro	WL 12
52	Villeros	C 71

NB: Les numéros de parcelle indiqués correspondent au cadastre actuel après remembrement. Les parcelles qui figurent sur le plan de zonage correspondent au cadastre de 2000 et sont donc souvent différentes.