



Commune de Caves

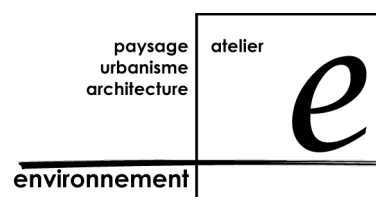
(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

5^{ème} Modification

Règlement

5 [°] Modification	06-02-2023	du 31-03-2023 au 30-04-2023		03-05-2023	N°5
4 [°] Modification	22-07-2019	du 14-09-2020 au 16-10-2020		21-09-2021	
3 [°] Modification	08-02-2016	du 23-05-2016 au 24-06-2016		25-07-2016	
2 [°] Modification (simplifiée)	28-10-2010	du 06-12-2010 au 07-01-2011		21-02-2011	
1 [°] Modification	16-12-2008	du 02-03-2009 au 02-04-2009		14-04-2009	
Elaboration PLU	17-02-2005	20-06-2007	24-10-2007	28-01-2008	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Caves (Aude)

Règlement

Table des matières

Titre I – Dispositions Générales	3
Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines	7
Chapitre I - Zone Ub	8
Chapitre II - Zone Um	13
Chapitre III - Zone Uf	19
Chapitre IV - Zone Uep	23
Chapitre V - Zone Uza	27
Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future	33
Chapitre I - Zone AU	34
Chapitre II - Zone AUza	40
Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles	45
Chapitre I - Zone A	46
Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles	51
Chapitre I - Zone N	52
Annexes au Règlement	57
Annexe 1 : Schémas de principe des clôtures	58
Annexe 2 : Principes d'implantation des constructions neuves	60
Annexe 3 : Terrasses en centre ancien	62

Titre I – Dispositions Générales

Article 1 - Champ Territorial d'Application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Caves (Aude).

Article 2 - Portée respective du Règlement à l'Égard des autres Législations relatives à l'Occupation des Sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ~~R. 111-5, R. 111-15~~ ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones d'intervention foncière ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Division du Territoire en Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone **Ub** : correspondant au bourg

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation mixte à dominante d'habitation

Zone **Ul** : correspondant à la zone de camping

Zone **Uep** : réservée à des zones d'équipements publics avec le secteur Uep1 correspondant au cimetière et le secteur Uep2 correspondant au lagunage et à la station d'épuration.

Zone **Uza** : correspondant à la zone d'activités

2. Les zones d'urbanisation future

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles, sous forme d'opérations d'ensemble comprenant quatre secteurs AUa, AUb, AUc et AUhs spécialement destinés au logement social.

Zone **AUz** : réservée à une zone future d'activités après modification du PLU

3. Les zones agricoles

Zone **A** protégées en raison de leur potentiel agricole et le secteur **Ap** protégé en raison de son potentiel agricole et de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole

4. Les zones naturelles

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et les secteurs **Nc** correspondant à des zones naturelles de carrières et **Nh** correspondant à des zones naturelles habitées

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

Article 4 - Les secteurs de protection particulière

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Dispositions diverses

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines

Chapitre I - Zone Ub

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu le long des voies de circulation.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère et la mixité des fonctions.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ub 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt.
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, non liées à l'activité agricole.

Article Ub 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Non réglementées

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ub 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Ub 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité.

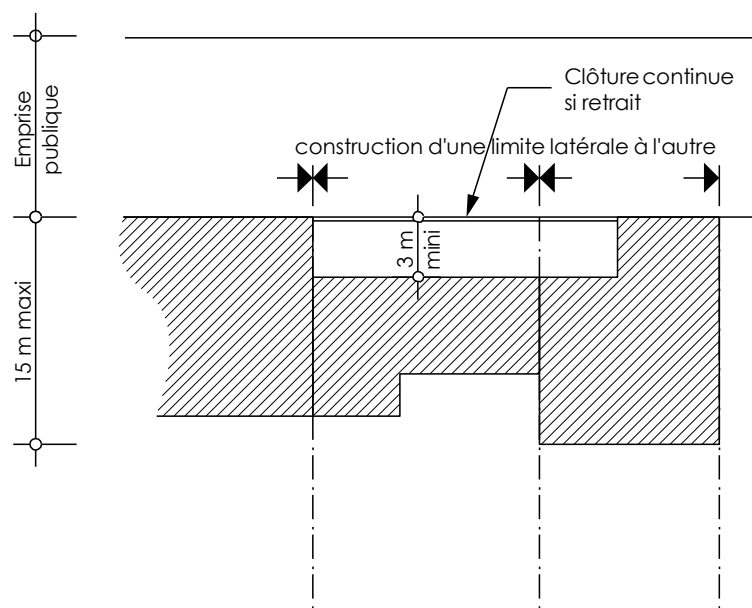
Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Ub 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Ub 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.



Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, de deux mètres de hauteur, dans l'alignement est obligatoire (figures 4 et 5, annexe 1 du présent règlement).

Article Ub 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Les immeubles autres que les équipements publics sont construits dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la rue.

Article Ub 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Ub 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ub 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des

immeubles existants de l'îlot.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Tous les éléments existants de qualité, caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Seuls pourront être déposés les éléments ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les terrasses ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur le domaine public.

Sur les limites séparatives, les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Article Ub 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitat : une place par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. .

Article Ub 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements, les plantations et si nécessaire les clôtures.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, de deux mètres de hauteur, dans l'alignement est obligatoire (figures 4 et 5, annexe 1 du présent règlement).

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II - Zone Um

Caractère de la zone :

La zone Um recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire. Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites, dans toute la zone les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, non liées à l'activité agricole.

Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Non réglementées.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Um 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire

aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Um 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

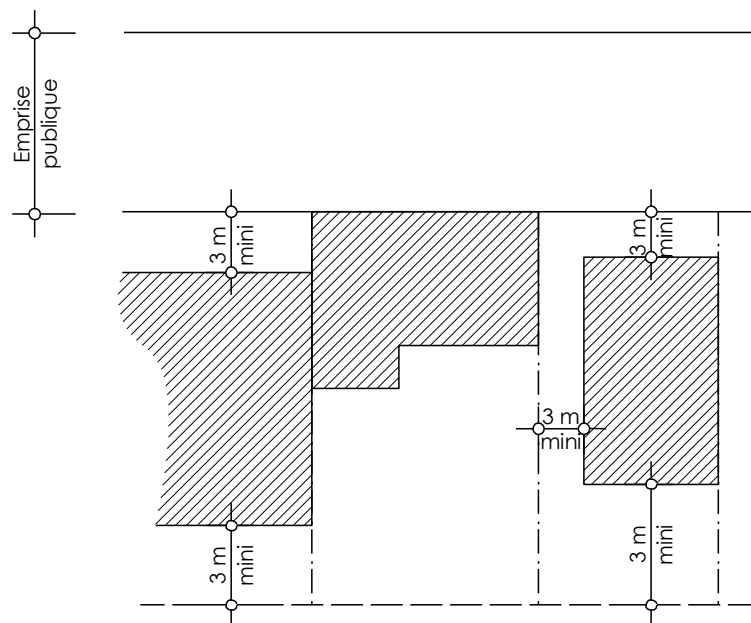
Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Um 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.



Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à deux mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à deux mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Um 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions sur une même propriété sont obligatoirement accolées. Aucune annexe ne doit être isolée.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes à l'habitation (abris de jardin, abri de piscine, locaux techniques...) de 20 mètres carrés ou moins, sous réserve de respecter les règles d'implantations des articles Um 6 et Um 7.

Article Um 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Um 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- douze mètres pour l'habitat collectif,
- huit mètres pour l'habitat et les autres occupations du sol,
- trois mètres cinquante pour les annexes.

Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect

des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures-terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Article Um 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Um 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres (les différents types de clôtures sont représentés graphiquement en annexe 1).

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solutions 2a et 2b, annexe 1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe 1),
- soit d'un mur plein de 2 mètres (solution 5, annexe 1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre III - Zone UI

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements de loisirs. Cette zone correspond au camping.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article UI 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - d'habitation sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;
 - d'industrie ;
 - d'entrepôt ;
 - d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Article UI 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations autorisées doivent être liées et nécessaires au camping. Sont également autorisées dans cette zone, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article UI 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article UI 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article UI 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article UI 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementée.

Article UI 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article UI 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article UI 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article UI 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrière et latérales doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Article UI 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres

carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article UI 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 annexe I) ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b annexe I,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3 annexe I).

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée (solution 5 annexe I).

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b annexe I).

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe I.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article UI 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre IV - Zone Uep

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements publics. Elle comprend des équipements de sports.

La zone Uep comprend un secteur Uep1 qui correspond au cimetière ainsi qu'un secteur Uep2 qui correspond au lagunage et la station d'épuration.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En Uep, sont interdit :

- les constructions à usage :
 - d'industrie ;
 - d'entrepôt ;
 - d'exploitation agricole ou forestière ;
 - d'habitat ;
 - de bureaux ;
 - de commerces ;
 - d'artisanat.
- Le stationnement de caravanes
- Les installations légères de loisirs
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

En Uep2, tout est interdit sauf les éléments techniques nécessaires au lagunage ainsi qu'à la station d'épuration.

Article Uep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En Uep sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements sportifs, mais aussi les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uep 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Uep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Uep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Uep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Uep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article Uep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Uep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uep 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.
La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel est fixée à 5 mètres.

Article Uep 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En Uep et Uep2, en limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3, annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En Uep et Uep2, en limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b

annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Article Uep 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article Uep 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre V - Zone Uza

Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

Une partie de la zone, le long de la RD 6009, classée route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2
- L'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements non liés à l'exercice d'une activité.

Article Uza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités, et uniquement si leur surface est inférieure à 80 m².

Les terrains situés en bordure de la RD 6009 peuvent déroger à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'un projet d'aménagement d'ensemble justifiant des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uza 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas les accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur hors stationnement.

Article Uza 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique. L'alimentation électrique autonome est possible.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article Uza 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Uza 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux axes des voies de circulation sont les suivantes :

- de la route départementale 6009 : 75 mètres minimum,
- de la route départementale 27 : 15 mètres minimum.

Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Uza 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des bâtiments est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

Article Uza 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance minimum de cinq mètres.

Article Uza 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uza 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder huit mètres.

Article Uza 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des

prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Article Uza 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitats de fonction : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent : obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Uza 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un

arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3, annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future

Chapitre I - Zone AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation. Cette zone représente 6,5 hectares. Elle est divisée en quatre secteurs AUa, AUb, AUc et AUhs, ce dernier secteur étant réservé à l'habitat social.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous réserve de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, PAE, permis groupés...).

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - d'exploitation agricole ou forestière ;
 - d'industrie ;
 - d'entrepôt.
- Le stationnement de caravanes
- Les installations légères de loisirs
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Article AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En zone AU, les opérations individuelles sont exclues.

Les secteurs AUa, AUb et AUc ne pourront être ouverts à l'urbanisation, après financement des réseaux, que sous réserve :

- d'opération de 2500 m² de surface de plancher minimum, s'intégrant dans un plan d'aménagement d'ensemble sur la totalité de l'emprise de la zone AUa, AUb ou AUc correspondante.
- 10% de la surface doit être affectée à la réalisation de logements collectifs et/ou de logements aidés.

Le secteur AUhs ne pourra être ouvert à l'urbanisation que pour une opération d'habitat social portant sur l'ensemble de la zone et comportant une surface de plancher minimum de 2000 m2.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AU 3 - Accès et Voirie

L'ensemble des aménagements projetés sur les quatre secteurs de la zone AU devra permettre d'assurer une liaison routière à l'Ouest du village, telle que figurant dans le document intitulé "Orientations Particulières d'Aménagement" du PLU.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article AU 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

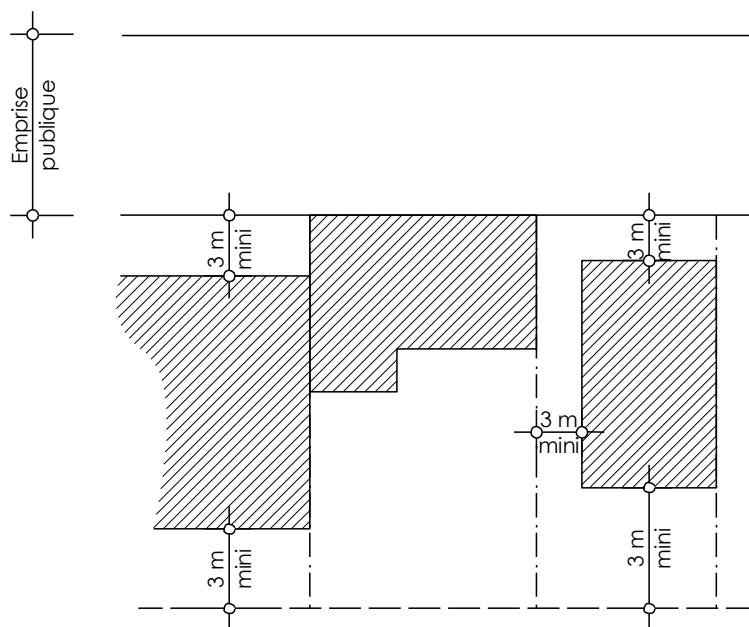
Article AU 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AU 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les saillies d'avent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.



Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à deux mètres.

Article AU 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à deux mètres.

Article AU 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions sur une même propriété sont obligatoirement accolées. Aucune annexe ne doit être isolée.

Article AU 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AU 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- douze mètres pour l'habitat collectif,
- dix mètres pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol,
- trois mètres cinquante pour les annexes.

Article AU 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan

d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures-terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Article AU 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3, annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II - Zone AUza

Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'urbanisation future destinée aux activités.

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone après modification du PLU.

Une partie de la zone, le long de la RD 6009, classée route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- L'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements non liés à l'exercice d'une activité.

Article AUza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone après modification du PLU.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités, et uniquement si leur surface est inférieure à 80 m².

Les terrains situés en bordure de la RD 6009 peuvent déroger à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sous réserve d'un projet d'aménagement d'ensemble justifiant des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUza 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage

aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas les accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 7 mètres de largeur hors stationnement.

Article AUza 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électriques. L'alimentation électrique autonome est possible.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article AUza 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUza 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des constructions par rapport aux axes des voies de circulation suivantes :

- de la route départementale 6009 : 75 mètres minimum,
- de la route départementale 27 : 15 mètres minimum.

Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article AUza 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des bâtiments est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

Article AUza 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux. Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage des véhicules de sécurité.

Article AUza 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUza 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder huit mètres.

Article AUza 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité

sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Article AUza 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitats de fonction : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

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

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article AUza 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement

sur l'aire de stationnement.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3, annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Chapitre I - Zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.
Elle comprend un secteur **Ap** où toute construction est interdite en raison de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole.

Une partie de la zone, le long de l'autoroute A9 et de la RD 6009, classées route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le projet de ligne ferroviaire nouvelle Languedoc-Roussillon déclaré PIG par arrêté préfectoral.

Certaines parties des zones sont concernées par des zones d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **A** et **Ap**, sont interdit :

- les constructions à usage :
 - d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux et de services ;
 - de commerces ;
 - d'artisanat ;
 - d'industrie ;
 - d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole et forestière ;
- les équipements d'intérêt général (école, salle polyvalente, mairie...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les lotissements ou groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf pour les parties de terrain situées entre l'autoroute A9 et la zone urbaine, sur une largeur de cent mètres depuis le bord de chaussée le plus proche, pour la réalisation d'ouvrage de protection antibruit et d'aménagement paysager.

En plus en secteur Ap, sont interdites les constructions à usage :

- agricole y compris les installations classées qui y sont liées ;
- d'habitations.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

En zone **A**, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités, et uniquement si leur surface est inférieure à 80 m².

- les gîtes sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexes à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation.

Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

En secteur **Ap**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont les seules autorisées et uniquement si elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone.

Dans les zones concernées par l'autoroute A9 sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur hors stationnement.

Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Par rapport aux axes des voies de circulation suivantes :

- de l'A9 : 100 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- de la route départementale 6009 : 75 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- de la route départementale 27 : 15 mètres minimum.

Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En zone A, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des Constructions

En A, la hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.
La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Chapitre I - Zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et des paysages.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur **Nh** dans lequel des constructions existent ;
- un secteur **Nc** qui accueille des carrières.

Une partie de la zone, le long de l'autoroute A9, classée route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le projet de ligne nouvelle Languedoc-Roussillon déclaré PIG par arrêté préfectoral.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **N**, **Nh** et **Nc**, sont interdits :

- l'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, autre que celles admises à l'article N2 ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf en Nc si ces affouillements sont liés à l'activité de carrière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf en Nc si ces ICPE sont liées à l'activité de carrière.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Dans les zones concernées par l'autoroute A9 sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonc-

tionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont seuls autorisés et uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En secteur **Nh**, la réfection et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante dans le respect de l'emprise de la zone Nh définie sur les documents graphiques. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'activités agricoles. Sont admis en Nh, les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

En secteur **Nc**, sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien des carrières.

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Par rapport aux axes des voies de circulation suivantes :

- de l'A9 : 100 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- de la route départementale 6009 : 75 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- de la route départementale 27 : 15 mètres minimum.

Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

En Nh, la hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Nh, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

En Nh, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Article N 12 - Stationnement des Véhicules

En Nh, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

En Nh, les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

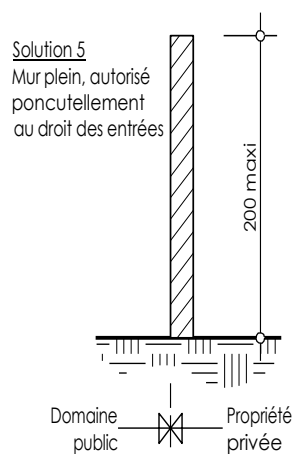
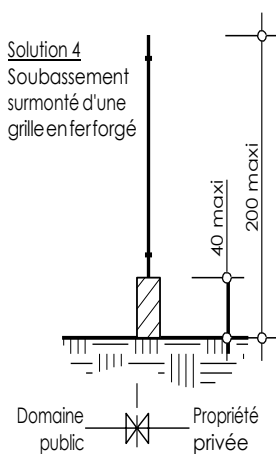
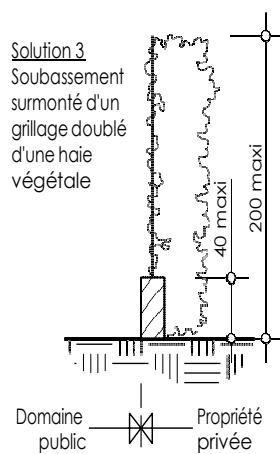
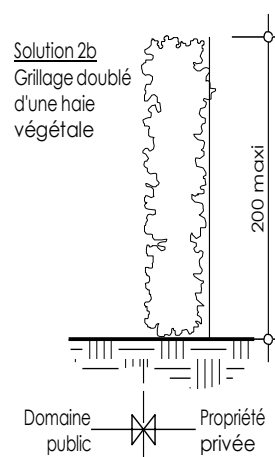
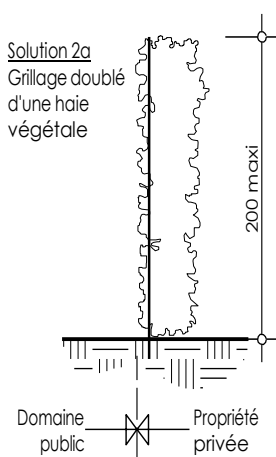
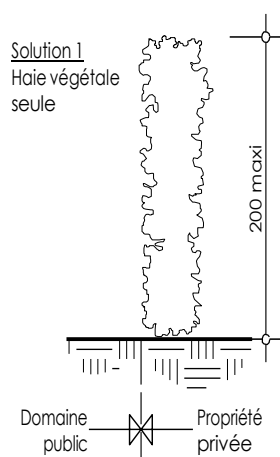
Annexes au Règlement

Annexe 1

Schémas de principe des clôtures

Types de clôtures autorisées

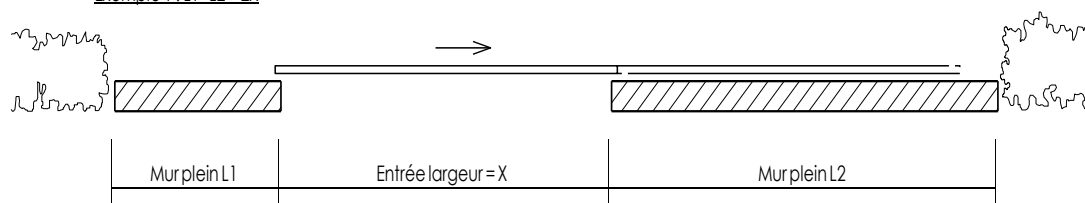
Coupes



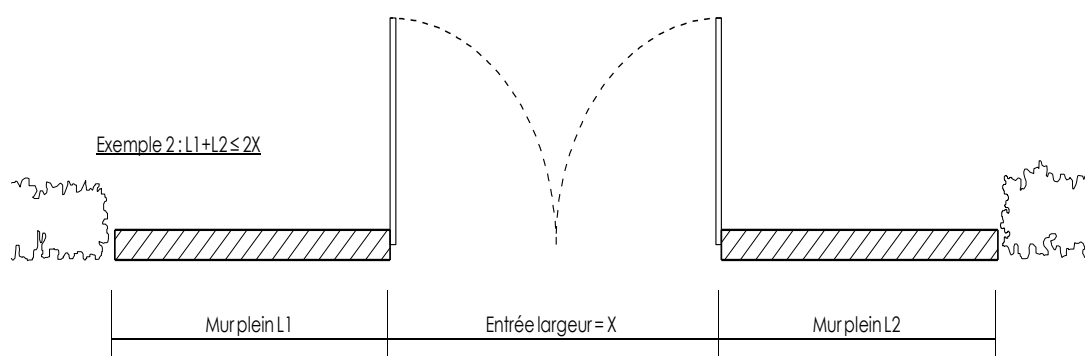
Mur plein autorisé ponctuellement pour marquer les entrées

Vues en plan

Exemple 1 : $L1 + L2 \leq 2X$



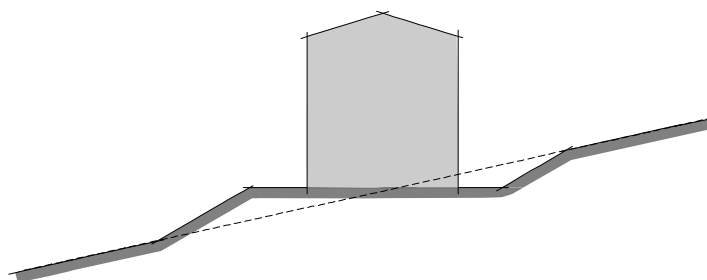
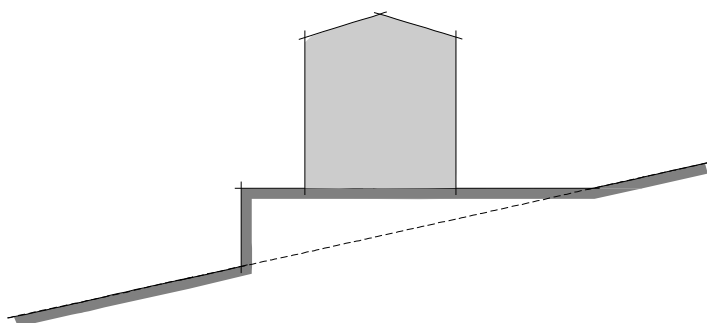
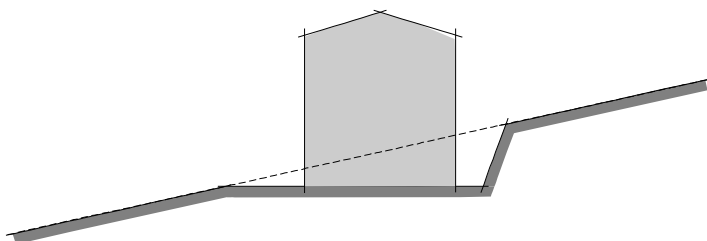
Exemple 2 : $L1 + L2 \leq 2X$



Annexe 2

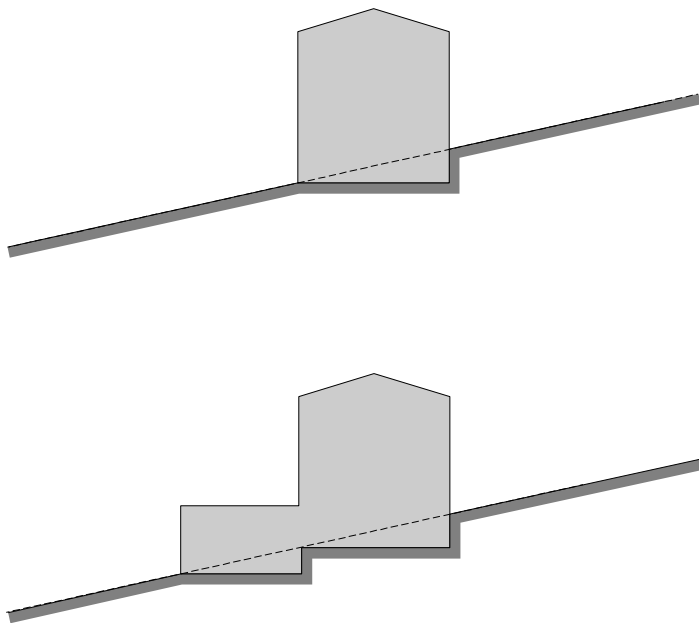
Principes d'implantation des constructions neuves

PRINCIPES NON AUTORISES
remblais ou déblais trop importants



PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



Annexe 3

Terrasses en centre ancien

