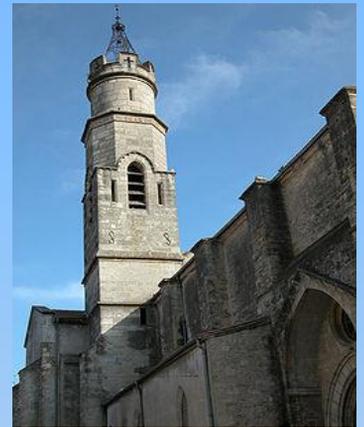
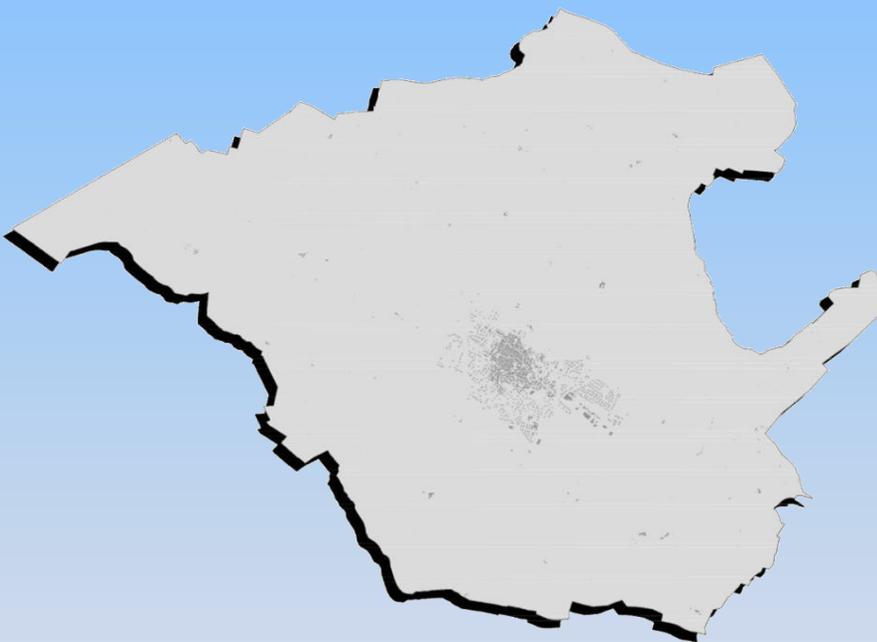


Département de l'Hérault
Commune de CAZOULS-LES-BEZIERS

N° INSEE 34-069



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3 – Règlement

PLU APPROUVE – Juillet 2011

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME



ZAE La Baume - Bât II
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

DOSSIER 09-5420

COMMUNE DE CAZOULS LES BEZIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

REGLEMENT GENERAL

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

ANNEXE I :	ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES
ANNEXE II :	LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
ANNEXE III :	EMPLACEMENTS RESERVES
ANNEXE IV :	ESPACES BOISES CLASSES
ANNEXE V :	STATIONNEMENT
ANNEXE VI	MODES D'OCCUPATION DES SOLS PREVUS AUX ARTICLES R.442-2, R.443-1 ET R.443-2 DU CODE DE L'URBANISME
ANNEXE VII :	REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL
ANNEXE VIII :	LUTTE CONTRE LES MOUSTIQUES
ANNEXE IX :	PRESCRIPTIONS DU SERVICE D'INCENDIE ET DE SECOURS (S.D.I.S)
ANNEXE X :	PROJET DE REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE II – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - **L'article R.111-2** concerne les projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
 - **L'article R.111-4** concerne les projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - **L'article R.111-15** concerne les projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - **L'article R.111-21** concerne les projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :
- Le sursis-à-staturer (L11-7 et L11-8) peut être invoqué par l'autorité compétente dans les cas suivants :
 - L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - L111-10 : projet de travaux publics ou opérations d'aménagement
 - L123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
 - L111-7 et L311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée.
- Les lotissements (L 442-9 1 L442-14)) : s'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.
- les servitudes d'utilité publique répertoriées dans une annexe spécifique ;
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.



ARTICLE III – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1- La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

- U1
- U2
- U3
- U4
- UE
- UF

2- La zone A Urbaniser comprend les secteurs suivants :

- AU0
- AU1
- AU2a
- AU2b
- AUE0
- AUE1
- AUE2

3- La zone Agricole comprend les secteurs suivants :

- A0
- AH
- AH0
- A2
- A3

4- La zone Naturelle comprend les secteurs suivants :

- N
- Nh
- Nc (1 et 2)
- Ni
- Nic

5- Les zones inondables

En application des articles R 111-2 et R 111-3 du code de l'urbanisme, et de la loi du 22 Juillet 1987, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées, des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone, sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Ces secteurs sont identifiés à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par des indices repérés sur les plans conformément à la légende.

La commune de Cazouls les Béziers est soumise à la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs.

L'Etat a approuvé un Plan de Prévention Risque Inondations (PPRI) sur l'ensemble du territoire communal le 15 mai 2002 : PPRI Moyenne vallée de l'Orb. (Cazouls les Béziers, Lignan sur Orb, Maraussan, Murviel les Béziers, Thézan les Béziers).

Ce PPRI détermine un plan de zonage, les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondations.



Le territoire est concerné par les zones suivantes :

Bu – ZONE BLEUE Urbanisée	ZONES SOUMISES AU RUISSELLEMENT DU COTEAU ET SUEES HORS DU CHAMP D'INONDATION DE L'ORB
R – ZONE ROUGE Naturelle RU1 – ZONE ROUGE	ZONES SOUMISES AUX DEBORDEMENTS DE L'ORB

6- Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

7- Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE V – CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

Concernant les dispositions obligatoires en zone inondable : « les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement ».

Elles auront une hauteur maximum de 1 mètre en mur bahut et pourront être surmontées d'un grillage rigide ou d'une grille ouvragée et doublée d'une haie végétale. La hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol concernant les sites archéologiques ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article L.522-5,
- les projets d'aménagement affectant le sous-sol y sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comprend les sous-secteurs suivants :

- à vocation d'habitat, commerces et services associés, U1, U2, U3, U4
- à vocation économique UE,
- à vocation de service public ferroviaire UF,

La zone urbaine (ZONE U) est divisée comme suit :

- **Secteur U1 :**
Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.
- **Secteur U2 :**
Cette zone correspond à la première extension du centre ancien.
- **Secteur U3 :**
Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité composée d'habitats individuels ou groupés avec une pluralité de fonction.
- **Secteur U4 :**
Secteur en assainissement autonome pour des raisons de difficultés techniques de raccordement.
- **Secteur UE :**
Zone urbaine à dominante d'activités économiques liées à l'industrie, l'artisanat et au commerce.
- **Secteur UF :**
Cette zone correspond au service public ferroviaire dans le secteur urbain.



ARTICLE U1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur U1, U2, U3 et U4 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** les constructions ou extensions liés à ces dernières à usage :

- **d'habitation et les extensions** liées à ces dernières à hauteur de 30% de la SHON existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
- **de bureaux, de services ou de commerces,**
- **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont **notamment** interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.) sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.
- les garages accessibles ne pourront être transformés en habitation.

En secteur UE :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** les constructions ou extensions liés à ces dernières à usage :

- **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
- **de bureaux, de services, de commerces ou d'artisanat.**
- **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont **notamment** interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation avec Servitude.
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation en toiture.

En secteur UF,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** :

- l'extension du réseau ferroviaire,



- les locaux techniques liés à l'activité ferroviaire,
- le stockage de marchandises non polluantes.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs U1, U2, U3 et U4 :

Sont notamment **admises sous conditions** :

- **les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.),

- **les installations classées soumises à déclaration** :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- **les piscines traditionnelles ou hors sol et les abris de jardins démontables ou en dur**, sous réserve des préconisations de l'article 7,
- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur UE :

Sont notamment **admises sous conditions** :

- **les aménagements ou extensions modérées** (soit 15 % de la S.H.O.N. existante), **nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.),
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.** Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées. La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 80m² de SHON. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolée à ce dernier.



ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux annexes du SDIS

I-ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

Toute création de voie nouvelle devra prévoir des couloirs de circulation pour les déplacements doux.

II-VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Toute voirie nouvelle créée sera de 4 m minimum.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, *« les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. ».*

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela



concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

Eaux usées domestiques :

En secteur U4 :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Sur les autres secteurs :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'utilisation des terrains devra tendre vers une occupation de 25 logements par hectares.



ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction de piscines est autorisée. Les bassins peuvent être implantés en respectant un recul de 1m par rapport à l'alignement. Ce recul sera aménagé en plage.
- Les abris (de piscine et de jardins) érigés sur la parcelle seront obligatoirement en harmonie avec le bâtiment principal.

Voies réservées à la circulation automobile

Les constructions doivent être soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer soit édifiées à 5m de l'alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque la configuration du terrain le permet,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées ;

Cas particuliers par rapport aux routes départementales,

Les constructions doivent être implantées au-delà de 15 m de part et d'autre de l'axe des voies (hors agglomération).

Cas particuliers par rapport aux chemins réservés aux seuls piétons,

En bordure de tous les chemins réservés aux seuls piétons, tous les bâtiments et implantations nouveaux doivent être édifiés à une distance de 1,5 m à partir de l'alignement.

En secteur UF :

En bordure du domaine de la voie ferrée, l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites au § III de la servitude d'utilité publique T1.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

- Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction de piscines est autorisée. Les bassins peuvent être implantés en respectant un recul de 1m par rapport à la limite séparative. Ce recul sera aménagé en plage.
- Les abris (de piscine et de jardins) pourront être implantés en limite séparative à condition que la construction respecte l'intégration dans le site et que l'évacuation des eaux pluviales se fasse sur la parcelle.



- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à **3m** par rapport aux limites séparatives.

En secteur U1 :

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas l'autre limite séparative doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 m. Ce retrait doit être justifié par des impératifs d'unité architecturale avec le tissu urbain environnant ou de sécurité.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En secteur U1 :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades, de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs absolues respectives ($L = \frac{H1 + H2}{3}$)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments, à usage d'habitation, non contigus.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Des règles particulières peuvent être applicables notamment aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (art R 123-9 du Code de l'Urbanisme).

En secteur U1 et U2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou 9m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.

Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 2 étages (R+2).

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

En secteur U3 et U4,

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m au faîtage ou 6m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel.

Les constructions sont limitées à Rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).



En secteur UE,

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 9m à l'égout des toitures.

En secteur UF,

Sans objet.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En tout secteur,

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les toitures terrasses seront autorisées.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture.

En secteur U1,**1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public.

Afin de préserver la silhouette du vieux village, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- les toitures terrasses sont autorisées.
- les façades doivent être en matériaux naturels, de couleur enduit naturel à la chaux.
- les remaniements d'ouvertures en façades, nécessaires à l'amélioration de l'habitat peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires verticales, sont respectées.
- les climatiseurs seront intégrés au bâti.
- la polychromie des constructions devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants, ainsi que du bâti existant.



2. REHABILITATION DU BATI

I – Les façades

1.1. La composition des façades :

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème.

L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

1.2. La nature des enduits :

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits.

Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

1.3. La finition des enduits :

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de définitions suivants pourront être envisagés : taloché fin, lissé à la truelle ou gratté.

Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.

1.4. Aspect des matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibro-ciment ...) ainsi que les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre, sont interdits.

1.5. Le décor de façade :

A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.

1.6. Les grilles et les balcons :

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont à proscrire.

Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps.

Les volutes et les renflements par rapports au plan vertical sont à proscrire.

Les balustres sont interdits.

Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple, avec main courante et lisse basse.

1.7. Les auvents :

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont à proscrire.

1.8. Les climatiseurs :

Les climatiseurs seront intégrés au bâti.

II – Les ouvertures

Les ouvertures de portes, portes de garages et portail devront obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété, toute ouverture vers le domaine public est à proscrire.

2.1. Les percements :

L'accès au volume bâti ne donnera pas lieu à création de proche ou de creux dans la façade.



Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires, plus hautes que larges.

2.2. Les appuis et les seuils :

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.

Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite. Les grès et les faïences sont proscrits.

2.3. Les encadrements de baies :

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.

Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

2.4. Les menuiseries :

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

III – Les toitures : pour les travaux de réhabilitation du bâti.

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

3.1. Les couvertures :

La pente des toitures n'excédera pas 33 %.

La couverture sera réalisé en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie, non uniforme.

Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les égouts de toitures seront traités par des génoises maçonnées, non peintes.

3.2. La zinguerie :

- Eaux pluviales :

Les chenaux et les chutes d'eau pluviale doivent être en zinc, avec dauphin en fonte éventuel. Le zinc sera mat, non brillant.

L'aspect P.V.C. est à proscrire.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

- Evacuation des eaux usées :

Aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.



En secteurs U2 et U3 et U4 :

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublé d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

En secteur UE,

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il s'agisse de matériaux de parement.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

Pour l'habitat :

En secteur U1 :

Pour les nouvelles constructions : 1 place par logement.

Pour les réhabilitations de bâtiment existant :

. pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

En secteurs U2, U3 et U4 :

1 place par logement.

Pour les commerces et activités :**En secteurs U1, U2, U3, U4 et UE :**

- pour le personnel, à partir de 2 emplois une aire de stationnement sera aménagée.

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté.

En secteur U1,

Pour le stationnement techniquement impossible une participation financière ne sera pas demandée à l'aménageur.

En secteur UF,

Sans objet.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. A partir de 6 logements, chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio- éducatifs, etc.), aux projets de logements sociaux, aux équipements d'infrastructures.

En secteur U1 :
Non réglementé.

En secteur U2 :
le COS est fixé à 0,4.

En secteur U3 et U4 :
le COS est fixé à 0,3.

En secteur UE :
le COS est fixé à 0,5.

En secteur UF :
Sans objet.

ARTICLE U 15 – Logements sociaux.

En secteur U3 :

Les projets d'aménagement supérieur ou égaux à 800 m² de SHON devront obligatoirement intégrer 20 % de logements sociaux en location ou en location – vente.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs sont indicés ; ils concernent 3 zones à vocation d'habitat et 3 zones destinées aux activités économiques.

La zone AU est divisée comme suit :

➤ SECTEURS A VOCATION D'HABITAT :

Il est à noter que pour toutes les zones AU, une part de 20% de logements sociaux sera imposée.

➔ Secteur AU correspondant aux zones urbanisables à très court terme

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'Opérations entièrement dédiées à de l'habitat, sous différentes formes. Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges urbaines.

➔ Secteur AU 1 correspondant à l'aménagement du secteur Combarnaud

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes. Une attention particulière sera portée sur le traitement des franges urbaines.

➔ Secteur AU 2 correspondant à l'aménagement du secteur Les Muscadelles.

Le secteur AU2a correspond à la zone entre la RD 14 et la voie ferrée. Ce secteur intégrera la gendarmerie.

Le secteur AU2b correspond à la zone entre l'avenue de la Fialouse et la voie ferrée. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes. Un traitement paysager particulier sera porté le long de la RD 14, de part et d'autre de la voie ferrée et en limite avec les zones d'activités Les Muscadelles.

➔ Secteur AU 0

Il s'agit de zones non équipées correspondant au lieu dit Les Pougets Bas. Ces périmètres seront ouverts à l'urbanisation future exclusivement sous la forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, dédiée à de l'habitat, sous différentes formes.

Ce secteur est classé en tant que zone AU bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

➤ SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE:

➔ **Secteur AUE 1 correspondant à l'aménagement du secteur commercial Les Muscadelles**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, entièrement dédiée à de l'activité économique (commercial, tertiaire, de services et de logistique).

➔ **Secteur AUE 2 correspondant à l'aménagement du secteur artisanal Montrecobre**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous forme d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, essentiellement dédiée à de l'activité artisanale.

➔ **Secteur AUE 0**

Il s'agira de l'extension de la zone commerciale Les Muscadelles.

Ce secteur est classé en tant que zone AU bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.



ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Seront interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** :

- **les opérations d'aménagement d'ensemble intégrant 20% de logements sociaux,**
- les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :
 - **d'habitation : les extensions** liées à ces dernières sont limitée à hauteur de 30% de la SHON existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc.),
 - **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.

En secteur AUE :

Seront interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que** :

- **les opérations d'aménagement d'ensemble,**
- les constructions ou extensions liées à ces dernières à usage :
 - **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier** (non compris les villages de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs, etc.),
 - **de l'activité artisanale, industrielle, de bureaux, de services ou de commerces,**
 - **des services publics ou d'intérêt collectif** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),

Sont notamment interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation avec Servitude.
- les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux,
- les casses automobiles,
- les installations de stockage et de traitement des déchets,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc.), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation en toiture.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.



ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Seront notamment **admises sous conditions** :

- **les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes** à la date du PLU (bureaux, services, commerces...),

- **les installations classées soumises à déclaration uniquement** :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnements, etc.
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- **les piscines traditionnelles ou hors sol et les abris de jardins démontables ou en dur**, sous réserve des préconisations de l'article 7,

- **les affouillements et les exhaussements des sols** sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,

- **les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux** (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,

- les locaux à poubelles,

En secteurs AUE1 et AUE2 :

Sont notamment **admises sous conditions** :

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont intégrées en totalité au local professionnel. La surface maximale consacrée au logement ne devra excéder 80m² de SHON. L'habitation ne doit pas représenter plus du 1/4 du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolée à ce dernier.
- **Les aménagements ou extensions modérées** (soit 15 % de la S.H.O.N. existante), nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme bâtiments artisanaux, commerciaux, etc.),
- **les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone,
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, poste de refoulement,...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteurs AU0 et AUE0 : Non réglementé.



ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS en annexes.

Pour tout aménagement d'accès et de voirie, le document de référence sera le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics approuvé en novembre 2008.

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les voies vertes.

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

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

Toutes les occupations du sol et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

2 – VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

En secteurs AU0 et AUE0 : Non réglementé.



ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « *les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.* ».

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.



ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'utilisation des terrains devra tendre vers une occupation de 25 logements par hectare.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.

Implantation des bâtiments :**En secteur AU, AU 1 et AU 2 :**

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit à 5m par rapport à ce dernier.

Des garages pourront être implantés en limite de propriété, à condition d'offrir la surface de stationnement autorisée ou d'être accompagnés d'une aire de stationnement extérieure suffisante.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble, de logements collectifs et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

En secteur AUE 1 et AUE 2 :

Implantation par rapport aux emprises publiques et privées :

- 5m par rapport à l'alignement,
- 15m par rapport à la RD 14 et de la RD 162 (hors agglomération).

Construction de piscines :**En secteur AU, AU 1 et AU 2 :**

La construction de piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'1m par rapport à l'alignement.



En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.



ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des bâtiments :

En secteur AU, AU 1 et AU 2 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction ($D \geq H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments ou parties de bâtiments annexes, à condition que celles-ci n'excèdent pas 4,00 mètres de hauteur totale
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- les abris (de piscine et de jardins) pourront être implantés en limites séparatives à condition que la construction respecte l'intégration dans le site et que l'évacuation des eaux pluviales se fasse sur la parcelle.

En secteur AUE 1 et AUE 2 :

Toute implantation de bâtiments devra respecter les distances de sécurité nécessaires afin d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'accès aux moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Construction de piscines :

En secteur AU, AU 1 et AU 2 :

Les piscines pourront être implantées avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparatives.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.



ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

En secteur AU, AU1 et AU2 :

- ♦ Habitat collectif : 10m de hauteur à l'égout des toitures (R+2 = 3 niveaux),
- ♦ Habitat individuel et groupé : 9m de hauteur au faîtage (R+1 = 2 niveaux).

En secteur AUE 1 et AUE 2 :

La hauteur des constructions est de 10m au faîtage.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En particulier toute opération devra être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations, notamment sur la façade de la RD 14 et sur les dessertes principales des futures opérations d'aménagement d'ensemble.

➤ Volumes :

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

➤ Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire. Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes, le versant principal des toitures sera de préférence disposé parallèlement à la voie publique.

Les toitures-terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture.



➤ **Couleurs :**

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

En secteurs AU et AU1 :

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

- les clôtures en limite avec la zone Agricole

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage. Une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.

En secteur AU2a :

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

. le long de la RD 14 et de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'alignement sera obligatoire sur 2m.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
 - soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.
- . au sud du secteur AU2a : une zone verte « tampon » de 20m sera plantée afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage avec la zone d'activités les Muscadelles (AUE1).

En secteur AU2b :

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

. par un mur bahut de 1 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide ou grille ouvragée et doublée d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80 m.

. le long de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.



En secteur AUE :**➤ Toitures :**

Leur pente n'excédera pas 33%.

➤ Clôtures (pour les plantations : voir guide végétaux du CAUE en annexe)**En secteur AUE1 :****- les clôtures en bordure des voies publiques**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'un grillage la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la parcelle la plus haute. Afin de filtrer les vues, ces clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

. le long de la RD 14 : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'alignement sera obligatoire sur 2m.

- **les clôtures en limites séparatives** seront constituées soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, et surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

. au nord du secteur AUE1 : une zone verte « tampon » de 20m sera plantée afin de limiter les conflits d'usage avec la zone d'habitat AU2a.

En secteur AUE2 :**- les clôtures en bordure des voies publiques**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'un grillage ou par un mur plein, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la parcelle la plus haute. Afin de filtrer les vues, ces clôtures seront doublées d'une haie végétale.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

. le long de la RD 162 et de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'arbres de haute tige sera obligatoire.

- les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un muret ne dépassant pas 0,60 m, surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ; la hauteur totale (mur + grillage) ne devra pas dépasser 1,80 m.

. au nord du secteur AUE2 : une zone verte « tampon » de 20m sera plantée afin de limiter les conflits d'usage avec la zone d'habitat AU2b.

En secteur AUE0 :

. le long de la voie ferrée : une haie végétale doublée ou non d'un grillage avec une plantation d'alignement sera obligatoire.

En secteur AU0 :

Non réglementé.



ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En secteurs AU, AU 1 et AU2 :

Pour les constructions à usage d'habitats collectifs et groupés, il est exigé :

- . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- . au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- . la création de local à vélo (uniquement pour l'habitat collectif),
- . au moins une place visiteur pour 5 logements (uniquement pour l'habitat collectif),
- . la création d'un local à poubelle (uniquement pour l'habitat collectif).

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, il est exigé :

- . au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements, les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire devront être aménagées.

En secteurs AUE 1 et AUE 2 :

- . 1 place = 5m x 3 m, sauf pour les places réservées aux handicapés qui doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.



ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Le choix d'essences locales est toujours préférable à des espèces exotiques. Les projets de plantations doivent apparaître sur les plans de masse des dossiers de demande de permis de construire.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

En secteurs AUE 1 et AUE2 :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les places de parking seront plantées.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ou logements sociaux ni aux équipements d'infrastructure.

En secteurs AU, AU1 et AU2 :

Le COS est fixé à 0,3 ;

En secteurs AUE 1 et AUE 2 :

Pour le bâtiment d'activités le COS est fixé à 0,5 et la surface maximale consacrée au logement ne devra pas excéder 80 m² de SHON. L'habitation ne doit pas représenter plus de ¼ du volume global du local professionnel et sera obligatoirement accolé à ce dernier.

En secteurs AU0 et AUE0 :

Non réglementé.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'une zone de richesse économique à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains secteurs sont indiqués, ils concernent :

Le secteur A0 :

Un secteur destiné à la production agricole avec une protection forte et la préservation de cônes de vue sur le village.

Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute construction y est interdite, même en ce qui concerne les bâtiments à vocation agricole (hangar).

Le secteur Ah :

Ce secteur correspond au hameau agricole. Les constructions devront en plus du présent règlement, respecter les prescriptions du cahier des charges (cf. annexes du règlement).

Le sous-secteur Ah0 :

Il s'agira de l'extension du hameau agricole.

Ce secteur est classé en tant que zone Ah bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

Le secteur A2 :

Le secteur classé en zone A2 comprend plusieurs domaines agricoles dont les conditions d'extension sont fixées au règlement.

S'agissant de domaines aux volumes conséquents, les extensions de SHON doivent se faire à l'intérieur du ou des bâtiments existants.

Le secteur A3 :

Il s'agit de bâtiments religieux (chapelle de Savignac, Notre dame d'Ayde) devant être préservés. Cet indice permettra uniquement leur réhabilitation et leur préservation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A0 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- la stricte production agricole.
- les antennes relais sous conditions d'intégration paysagère.
- ouvrages d'intérêt généraux et **notamment destinés au traitement des eaux usées**

En secteur A2 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- l'évolution des exploitations existantes à la date du PLU et la création de nouvelles exploitations. (à condition qu'elles respectent les conditions fixées à l'article suivant)

En secteur A3 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- la **réhabilitation** et la **préservation** des bâtiments existants.

En secteur Ah :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- les hangars agricoles et les logements liés à l'exploitation

En secteur Ah0 :

Non réglementé.

Dans tous les secteurs,

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage de bureaux ou de services
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux
- - les casses automobiles
- les installations de stockage et de traitement des déchets
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.
- les terrassements des parcelles pouvant porter atteinte à la préservation des paysages et compromettre l'aspect paysager de la zone.



ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),
 - soit nécessaire à l'accessibilité du site.
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur A0 :

Sont également autorisés sous conditions :

- la reconstruction à l'identique, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration, du bâti existant, à l'exclusion des ruines.
- les antennes relais sous conditions d'intégration paysagère.

En secteur A2 :

Sont également autorisés sous conditions :

- **l'évolution des exploitations existantes à la date du PLU et la création de nouvelles exploitations** sont admises à l'intérieur du bâti existant
- **Les gîtes ruraux**
 - dans la limite maximum de 6 par propriétaire et à raison de 20m² par chambre ;
 - uniquement à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).
 -
- **Les travaux confortatifs et agrandissements de constructions existantes à usage d'habitation** sont autorisés sous réserve :
 - qu'ils ne dépassent pas 30 % de la SHON existante,
 - qu'ils ne conduisent pas à créer un logement supplémentaire.
 - Qu'ils soient compris à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).

En secteur Ah :

Sont également autorisés sous conditions :

- §1 - les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activité économique agricole ;
- les constructions des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité agricole ;
 - les terrassements et affouillements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ;
 - les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés ;

§2 - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'au moins une des constructions admise au §1 du présent article ait été réalisée antérieurement ou en même temps que la construction nécessaire au logement des personnes travaillant sur l'exploitation ;

- les piscines.

En secteur Ah0 :

Non réglementé.



ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimum d'une voie est de 6 mètres.

Cas particuliers pour les cultures :

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé devant toute clôture.

En secteur Ah0 :

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »



Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « *les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.* ».

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur Ah et Ah0 :

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

Sur les autres secteurs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.



En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

En secteur Ah0 : Non réglementé.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants (où le nouveau volume vient s'inscrire dans le prolongement du bâti existant).

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes.

En secteur Ah0 : Non réglementé.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ah :

. Par rapport aux limites séparatives touchant une voie :

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 3m par rapport à cette limite.



. Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie :

a) Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie (par exemple, en fond de parcelle) ou le long d'une limite de zone.

b) En règle générale, dans le cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

. Cas particulier : les piscines

les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60m par rapport au terrain naturel.

En secteur Ah0 :

Non réglementé.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ah :

La hauteur pour les constructions d'habitation est fixée à 8m.

La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 5m mesurée à l'égout de toiture et ne peut comprendre qu'un seul niveau.

La hauteur des clôtures sur rue et espace libre public, et clôtures en limites séparatives est limitée à 2m maximum.

En secteur Ah0 : *Non réglementé.*

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En tout secteur,

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles. Les volumes existants seront conservés.



1- Les constructions à usage d'habitation :

.Volumes et façades

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de pentes égales comprises entre 28% et 33%. Elles seront couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de teinte vieillie et devront respecter un débord de toiture de 20cm minimum par rapport au nu des murs de façade, chéneau non compris. Les débords de toiture sont interdits en rives.

.Couleurs

La teinte des enduits extérieurs des façades sera choisie en harmonie avec celle dite « terre de sienne » retenue pour les parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées au §1 de l'article A 2 et de l'ensemble des clôtures, avec un ton rompu excluant toute teinte trop claire ou trop vive.

2- Les constructions nouvelles autorisées au §1 de l'article A 2.

.Volumes et façades

En règle générale, les toitures seront à deux pentes. Elles seront constituées de plaques ondulées avec une onde pouvant permettre le couvert en tuiles canal ou romane de terre cuite. Les plaques ondulées transparentes destinées à laisser passer la lumière sont acceptées.

Un (ou des) côté(s) des constructions peut (peuvent) être partiellement ou complètement ouvert(s).

Les murs pignons et façades peuvent être, soit en maçonnerie enduite ou en bardage, soit composés d'un soubassement en maçonnerie et surmonté d'un bardage.

.Couleurs

Les murs pignons et façades en maçonnerie des constructions doivent être recouverts d'un enduit couleur terre de Sienna identique pour chacune des constructions nouvelles autorisées au chapitre §1 de l'article A 1 et ceci dans l'ensemble de la zone Ah.

Ils présenteront alors l'aspect suivant : les parties maçonnées seront recouvertes d'un enduit en harmonie avec le paysage environnant.

.Ouvertures

Les ouvertures pourront être plus larges que hautes et appartenir au registre des ouvertures à caractère industriel.

Les fenêtres sur rue et espaces libres publics, aménagées en partie basse du bâtiment sont interdites.

3- Les clôtures.

a) Les clôtures sur rue et espace libre public :

Elles seront constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit composées d'un mur bahut de 1m de haut surmonté d'une grille qui doit conférer à l'ensemble du mur une hauteur maximale totale de 2m. La teinte des enduits des parties du mur en maçonnerie sera identique à celle des parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées au chapitre §1 de l'article A 1. La teinte des grilles pourra être cependant de couleur différente à celle des enduits. En règle générale, on évitera tout couronnement en tuiles.

b) Les clôtures en limites séparatives :

La teinte des enduits des parties de mur en maçonnerie sera identique à celle des clôtures sur rue et espace libre public.

4- En général.

Toutes les façades, y compris pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

En secteur Ah0 : Non réglementé.





ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte privées.

En secteur Ah0 : Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS fixé à 0.4. La surface maximale consacrée au bâtiment d'habitation ne pourra pas excéder 120 m².

En secteur Ah0 :

Non réglementé.



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- La sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- La protection contre les risques naturels ou les nuisances.

La zone N est divisés en sous secteurs :

- **Le secteur N** comprend des Espaces Boisés Classés (EBC).
- **Les secteur Nc 1 et 2** destinés à l'exploitation des carrières.
- **Le secteur Nh** correspond aux hameaux de Capel, Combelles, Montmajou et Savignac le Haut.
- **Le secteur Np** correspond à l'ancienne décharge susceptible d'accueillir des champs de panneaux photovoltaïques.
- **Le secteur Ni** correspond à la zone inondable du PPRI approuvé le 14.05.02.

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont **notamment** interdites dans tous les secteurs :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux,
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- les casses automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé,
- les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.

En secteur Nc1 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- les carrières, les sablières et les gravières,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

En secteur Nc2 :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- les carrières, les sablières et les gravières, centrale à béton et bâtiment d'exploitation et de transformation des matériaux de carrières.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).

En secteur Nh :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- **les extensions des constructions existantes** à hauteur de 30% de la SHON existante (non comprises les habitations légères et mobiles non permanentes : mobil-home, caravane, etc...),
- le changement de destination des bâtiments existant afin de créer des **exploitations agricoles ou des bâtiments à usage agricole à l'intérieur du bâti existant**
- les **gîtes intégrés aux bâtiments existants** avec une extension possible de la SHON de :



- **30% de la SHON actuelle** pour les bâtiments existant d'une SHON supérieure à 100 m²
- **50% de la SHON actuelle** pour les bâtiments existant d'une SHON comprise entre 50 et 100 m² de SHON
- **80 % de la SHON actuelle** pour les bâtiments existants d'une SHON inférieure à 50 m².

En secteur Ni :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- celles admises au règlement du PPRI approuvé le 14.05.2002.cf. pièce 5 « servitudes d'utilité publique ».

En secteur Np :

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement de champs de panneaux photovoltaïques.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisés sous conditions :

- les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),
 - soit nécessaire à l'accessibilité du site.
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

En secteur Nh :

Sont également autorisés sous conditions :

- **La création de gites**
 - dans la limite maximum de 6 par propriétaire et à raison de 20m² par chambre ;
 - uniquement à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s). Le changement de destination est alors toléré
- **Les travaux confortatifs et agrandissements de constructions existantes à usage d'habitation** sont autorisés sous réserve :
 - qu'ils ne dépassent pas 30 % de la SHON existante,
 - qu'ils ne conduisent pas à créer un logement supplémentaire
 - qu'ils soient compris à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).
- Les extensions de SHON liées à un **usage agricole** sont admises à condition qu'elles soient comprises à l'intérieur du bâti existant. Le changement de destination est alors toléré.

En secteur Np :

Sont également autorisées sous conditions :

- Les installations de champs de panneaux photovoltaïques seront autorisées en prenant en compte la co-visibilité avec les éléments significatifs du paysage et du patrimoine ainsi que l'exposition aux risques naturels tel que les incendies.



ARTICLE N 3 – Accès et voirie

I – Accès

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

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

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur le plan.

II – Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

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

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, *« les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. »*

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,



- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD),
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies publiques.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Sans objet.



ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des extensions ou constructions autorisées devra se conformer à l'état initial du bâtiment existant dans un souci d'intégration paysagère.

ARTICLE N 11 – Aspects extérieurs

L'aspect extérieur ainsi que le volume des extensions ou constructions autorisées devront se conformer à l'état initial du bâtiment existant dans un souci d'intégration paysagère.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Sans objet.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

ARTICLE N 14 – Possibilités d'occupation du sol

Sans objet.



COMMUNE DE CAZOULS LES BEZIERS
PLAN LOCAL D'URBANISME

Complément au règlement : cahier des charges pour le hameau agricole.

Ce règlement s'applique aux constructions autorisées en secteur Ah du PLU. Il complète le règlement du PLU.

Le secteur Ah :

Ce secteur correspond au hameau agricole.

Le sous-secteur Ah0 :

Il s'agira de l'extension du hameau agricole.

Ce secteur est classé en tant que zone Ah bloquée en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ah,

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol, **autres que :**

- Les hangars agricoles et les logements liés à l'exploitation
- En cas de construction de hangar et de logement lié à l'exploitation, le hangar sera construit en premier. L'habitation sera construite dans un deuxième temps. (délai de deux ans). Elle sera obligatoirement accolée au hangar.

Dans tous les secteurs,

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts commerciaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments (art. L511-1 alinéa 1^{er} du Code de l'Environnement).
- Les casses automobiles
- Les installations de stockage et de traitement des déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- Les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les aires naturelles de camping.
- Les terrassements des parcelles pouvant porter atteinte à la préservation des paysages et compromettre l'aspect paysager de la zone.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans tous les secteurs,

Sont autorisés sous conditions :

- Les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),
 - soit nécessaire à l'accessibilité du site.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à l'exploitation agricole.

:

§1

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activité économique agricole.
- Les constructions des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité agricole.
- Les terrassements et affouillements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

§2

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'au moins une des constructions admise au §1 du présent article ait été réalisée antérieurement ou en même temps que la construction nécessaire au logement des personnes travaillant sur l'exploitation ;
- Les piscines.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe du règlement du PLU.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Les voies doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur minimum d'une voie est de 6 mètres.

Cas particuliers pour les cultures :

Par rapport aux emprises et voies publiques ou limites de propriété, un espace libre non planté de 2 mètres minimum sera imposé devant toute clôture.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Concernant la ressource en eau :

« Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un puits, captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- *la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- *la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »

Concernant les réseaux de distribution :

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, *« les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. »*

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée. Cela concerne essentiellement les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement le long de la voie communale n° 10 de Cazouls à Thézan les Béziers.

A l'intérieur du hameau agricole, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée en alignement ou avec un recul minimal de 5 m.

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions agricoles autres qu'à usage d'habitation pourront être édifiées dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives sensiblement égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier : les piscines.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En secteur Ah,

La hauteur **maximale** pour les constructions d'habitation est fixée à 8 m **au faîtage**.

La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 5 m mesurée à l'égout de toiture et ne peut comprendre qu'un seul niveau.

La hauteur des clôtures sur rue et espace libre public et clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m maximum.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles. Les volumes existants seront conservés.

1- Volumétrie des constructions :

Les constructions seront de forme extérieure simple et constituées par la juxtaposition de volumes à base rectangulaire ou polygonale. Tout ajout de forme sans justification fonctionnelle, structurelle ou liée à la configuration de la parcelle devra être écarté.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions neuves devront être conçues dans un souci d'intégration globale avec les volumes les plus proches : Respect de l'équilibre des masses bâties, des orientations solaires et des vues des constructions existantes.

Les formes des toitures et leur nature devront être en cohérence avec l'aspect général des constructions projetées et être adaptées aux conditions climatiques du site. Les toitures plates ou toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de bâtiments mitoyens ou contigus sur un même fond, les volumes des toitures seront réalisés de manière à éviter les raccordements disgracieux avec les toits ou les pignons des constructions voisines. Les arêtiers et les rives ne devront pas se croiser dans des sens de pente différents ni se chevaucher.

Dans le cas de toitures à faible pente ou de toitures terrasse et si la couverture ou le complexe d'étanchéité ne répond pas aux conditions d'aspect fixées ci-après, un acrotère sera réalisé de manière à dissimuler le complexe d'étanchéité ou de couverture.

Les équipements techniques spécifiques fonctionnant sur le principe de la récupération d'une énergie renouvelable (d'origine solaire, éolienne, géothermique, etc.) seront autorisés sous réserve de la justification de leur parfaite intégration aux volumes de la construction (toitures et façades) et dans le respect des aspects de surface et de teinte définis ci-après.

Les éléments de construction correspondant à la mise en œuvre de solutions liées à une conception bioclimatique (serres, vérandas, etc.) devront être parfaitement intégrés en terme d'aspect et de volumétrie à l'ensemble du bâtiment.

Les unités extérieures des systèmes de climatisation ou de ventilation seront interdits en façade et seront obligatoirement intégrés aux volumes bâtis ou dissimulés en toiture.

2- Composition de façades - Ouvertures :

Indépendamment des contraintes d'éclairage des locaux et d'accès, les façades des constructions seront composées de manière à répartir les ouvertures selon un rythme à définir et de manière à constituer une répartition harmonieuse des parties pleines et vides.

La forme et les dimensions des ouvertures sont libres mais la composition d'ensemble évitera une trop grande diversité de baies sur une même façade. Un soin particulier sera accordé au traitement des murs pignons notamment ceux situés en alignement le long des voies.

De manière générale, les façades totalement aveugles seront prohibées sauf obligation de respecter les règles de vue ou de mitoyenneté pour les constructions réalisées en limite de propriété.

3- Matériaux et teintes :

Le choix des matériaux et revêtements visibles en façade fera l'objet d'un soin particulier : les aspects de teinte et de texture des éléments de finition seront retenus de façon à assurer une cohérence à l'ensemble de la construction.

Les parements des constructions devront exprimer la nature des matériaux avec lesquels elles sont réalisées chaque fois que cela est possible ou bien recevoir un revêtement de finition approprié. Toute imitation de matériau de type fausse pierre ou fausse brique est interdite.

Les revêtements de façade (enduits, vêtures, vêtages, etc.) seront de teinte claire dans une gamme pastel de couleur terre naturelle. On donnera la préférence dans ce cas à des couleurs de terre du site environnant.

Les matériaux apparents en façade de couleur soutenue ou d'aspect acier galvanisé seront proscrits en dehors des éléments structurels de petites dimensions (profilés de menuiserie ou de serrurerie, petits éléments de charpente, etc.). Tous les éléments de construction prévus pour être enduits ou revêtus comporteront obligatoirement un parement de finition.

Les parements en bois sont autorisés sous réserve que leur teinte, en cas d'application d'un traitement de finition et de protection, soit proche de la teinte naturelle des essences de bois utilisées. Les aspects bois foncé seront écartés.

En toiture, les tuiles seront de couleur claire de type «paille» ou d'aspect «flammées» ou «vieillies». La couleur des tuiles sera en harmonie avec celle des façades. Les accessoires de couverture (gouttières, descentes d'eaux pluviales, chéneaux, rives, etc.) autres que le zinc, le cuivre ou le plomb, seront teintés dans la masse ou thermolaqués et de couleur claire.

Les complexes d'étanchéité monocouche ou multicouches sur les pans de toiture visibles depuis l'extérieur seront obligatoirement choisis dans des teintes claires en harmonie avec celle des façades. Les revêtements de type bardeaux bitumés ou étanchéité auto-protégée de couleur sombre sont interdits. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de prévoir un choix d'essences adaptées aux conditions de mise en œuvre (avec ou sans arrosage).

Les matériaux en plaques nervurées en acier ou en fibres-ciment en bardage mural ou en couverture ne seront autorisées que pour les constructions autres qu'à usage d'habitation et dans les limites des constructions autorisées au § 1 de l'article 2. Dans ce cas, les teintes du parement seront conformes à celles définies ci-dessus pour les revêtements de façade.

L'incorporation en mur ou en toiture de panneaux éclairants en matériau de synthèse de type polycarbonate ou similaire est autorisée de manière répartie et dans la limite de 20 % maximum de la surface utile des locaux.

4- Les clôtures.

Les clôtures pourront être composées selon le cas soit de parties pleines, soit d'une partie pleine en soubassement et d'une partie ajourée en partie supérieure. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m maximum.

Les clôtures composées d'une partie pleine en soubassement et d'une partie ajourée en partie supérieure sont la règle générale :

- La répartition de hauteur entre la partie pleine et la partie ajourée sera indifféremment de 1/3 et 2/3 ou de 2/3 et 1/3, la partie ajourée étant toujours située en partie supérieure.
- La partie ajourée sera composée d'une succession d'éléments horizontaux ou verticaux permettant dans tous les cas une transparence visuelle entre l'espace public et l'espace privé.
- Dans la parcelle, des plantations d'arbres et de végétaux pourront être effectuées le long de la clôture sous réserve des règles habituelles de distance et de hauteur.

Les clôtures composées uniquement de parties pleines ne sont autorisées que de manière exceptionnelle et pour des éléments de 10 m de longueur maximum en raccordement de volumes de construction.

Les règles de choix des matériaux, d'aspect et de teinte sont les mêmes pour les clôtures que celles décrites ci-dessus pour les constructions auxquelles elles sont apparentées et avec lesquelles elles doivent constituer un ensemble homogène et cohérent.

Le long des limites séparatives, la réalisation des clôtures pourra faire l'objet d'un accord entre riverains : dans ce cas on veillera à n'employer que des matériaux compatibles avec les constructions prévues sur les parcelles concernées.»

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte privées.

ARTICLE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres comprennent :

- Les espaces verts.
- Les espaces piétonniers s'ils sont traités en matériaux perméables.

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % au moins de la surface de la parcelle».

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS fixé à 0,40.

La Surface Hors Œuvre Nette des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation ne pourra pas dépasser 70 % de la SHON des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité agricole.

ARTICLE 15 – MAITRISE FONCIERE

Seules les personnes ayant un statut d'exploitant agricole peuvent bénéficier d'un terrain sur le hameau agricole. Dans l'acte de vente sera précisé un droit un droit de préférence sur 12 ans avec un droit de reprise possible en cas de vente.

Le nouvel acquéreur, à titre privé, relèvera obligatoirement de l'activité agricole.