

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dernacueillette.

Article 2) Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- le PPRI de la Moyenne Vallée de l'Aude mentionné en annexe du plan ;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- le droit de préemption sur les baux commerciaux ;
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif au risque parasismique.

Article 3) Division du territoire en zones

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (U)
- des zones à urbaniser (AU)
- des zones naturelles (N, NI)
- des zones agricoles (A)
- les éléments et secteurs de paysage protégés
- les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

Article 4) Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7) Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone U ou AU, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 8) Patrimoine archéologique

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 9) Éléments et secteurs de paysage

Le règlement du PLU peut, selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Article 10) Rappels généraux

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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 en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U ou urbaine délimite 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.

Elle regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village).

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article U1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ou de caravanage ;
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111- 33 du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article U2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone.

2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3. Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 100m² de surface de vente ;
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 100m² d'emprise au sol ;
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.

5. Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article U3) Accès et voirie

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article U4) Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluies, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article U5) Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article U6) Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'axe.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur la parcelle immédiatement contiguë.

3. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article U7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

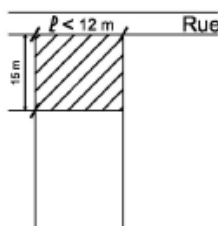
2. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

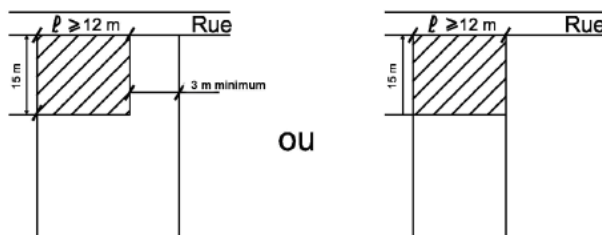
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

3. Règle de prospect

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m.



Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12 mètres, la construction devra être contiguë à au moins l'une des deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs maçonnés de 2m minimum et ne dépassant pas la hauteur de la construction hors toiture, porches, portails pleins, etc.).



Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article U8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article U9) Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U10) Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les cinq mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4m à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article U11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Règles concernant la construction neuve

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit ne seront pas inférieures à 33% ;
- La couverture devra être de teinte terre cuite ou flamée, conforme à la palette des teintes annexée au présent règlement.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement. S'ajoutent à ces couleurs celles de teintes grises.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique et bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

Éléments extérieurs :

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice, donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Clôtures :**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m ;
- Les clôtures donnant sur voie publique seront obligatoirement maçonnées ;
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, grillages, haies végétales.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations.
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie.
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve ;

- Lors des opérations de ravalement ou de rénovation de façade, la modénature et les éléments la composant doivent être respectés ;
- Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve ;
- Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement ;
- Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 30m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article U12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2. Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

3. Nombre de stationnement à prévoir

Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m² de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire devra être prévue.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

Article U13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article U14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article 1AU1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ou de caravanage ;
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-33 du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article 1AU2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec le caractère et la destination de la zone à dominante d'habitat et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 150m² de surface de vente ;
- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m² d'emprise au sol ;
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes.
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m² margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m² liés à la piscine sont également autorisés.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 10 m².

4. Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

Article 1AU3) ACCES ET VOIRIE

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite ;

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

2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

3. Conditions d'aménagement

Les voiries et accès à créer devront être réalisés selon les principes d'aménagement définis dans la pièce 3 du présent PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Toute voie privée ou publique, ouverte à la circulation et desservant au moins trois lots devra avoir une emprise minimale de 6,90m comprenant un cheminement piétonnier de 1,40m minimum.

Article 1AU4) Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Electricité et réseaux divers

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Les lignes d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

Article 1AU5) Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 1AU6) Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2. Voies concernées

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins deux lots.

3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée :

- hors agglomération, au moins à 10 mètres de l'axe de la voie départementale ;
- en agglomération, au moins à 5 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article 1AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article 1AU8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

Article 1AU9) Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU10) Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article 1AU11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel Réglementaire

Selon l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1.

Pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-16 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France et/ou du CAUE de l'Aude.

3. Règles concernant la construction neuve

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 25m² :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35° ;
- La toiture doit être recouverte de tuiles courbes de couleur flammée ou vieillie.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 25m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35° ;
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de sa superficie totale ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux ;
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits ;
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une couleur conforme à la façade.

Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, les teintes grises, les teintes marron, les teintes bois naturel, et les teintes issues de la palette de teinte annexée au présent règlement ;
- D'autres teintes pourront être autorisées par l'architecte des bâtiments de France ;
- Pour le traitement des matériaux bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à claire-voie ou faux claire-voie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits ;
- Les enduits et la finition de ces enduits seront choisis en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées pour les façades sont à choisir parmi la palette de teintes annexées au présent règlement, à laquelle on ajoutera le blanc ;
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires.

Eléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique ;
- Les cheminées reprendront les teintes utilisées pour la façade ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m ;
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux, de grillages, ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages, **boiseries** ou de lamellaires

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20 cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2 cm.

4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

5. Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article 1AU12) Stationnement des véhicules

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public :

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque lot à bâtir.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public :

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement non nécessairement ouverte au public devra être réalisée pour chaque logement créé.

Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public :

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

Article 1AU13) Espaces Boisés Classés – Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

Article 1AU14) Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser, peu ou pas équipée, destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain de la commune, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU. Dans cet intervalle, et dès lors qu'aucune procédure d'évolution du PLU ne sera pas approuvée, la zone 2AU n'est pas constructible, sauf exceptions limitativement énumérées par le présent règlement.

Article 2AU1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AU 2.

Article 2AU2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, - ou à des aménagements paysagers
 - à des aménagements hydrauliques
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- Les abris de jardins, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par parcelle jardinée et à condition que ce soit des constructions légères.

Article 2AU3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AU4) Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU5) Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article 2AU6) Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Article 2AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Article 2AU8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU9) Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU10) Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AU12) Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 2AU13) Espaces Boisés Classés – Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

Article 2AU14) Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Article A1) Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2 ;
- des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article A2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité ;
- Les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m² et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante.
- Les installations classées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m² margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m² liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m².
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux destinés à la protection contre les crues.

4. Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique.

Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

5. Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la mesure où ledit bâtiment est déjà desservi par les réseaux (électricité, eau potable et assainissement) et voiries.

6. Extension des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Une seule extension sera autorisée.

Article A3) Accès et voirie

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article A4) Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux aura été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif ou, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article A5) Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article A6) Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

2. Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

2. Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une partie de chaque annexe d'habitation devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.

Les constructions à vocation agricole devront être situées dans un rayon de 50m à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.

Article A9) Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10) Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

Article A11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2. Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

3. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4. Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise ;
- La couverture de la toiture sera de teinte brune, flamée ou gris anthracite.

5. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant

Article A12) Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article A13) Espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Non réglementé.

Article A14) Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Les zones naturelles ou "zones N" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur N1 a une vocation de loisirs.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone N :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2 ;
- des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Zone N1 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- des constructions à vocation de loisirs ;
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article N2) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2. Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

3. Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique.

Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

4. Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la mesure où ledit bâtiment est déjà desservi par les réseaux (électricité, eau potable et assainissement) et voiries.

5. Extension des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Une seule extension sera autorisée.

Article N3) Accès et voirie

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;

SOLIHA – MÉDITERRANÉE, – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787

Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article N4) Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux aura été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif ou, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article N5) Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Article N6) Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

2. Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N7) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur de la sablière ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2. Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N8) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une partie de chaque annexe d'habitation devra être située dans un rayon de 12m à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.

Article N9) Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N10) Hauteur des constructions

1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2. Règle de hauteur

La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article N11) Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Rappel

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2. Rappel Règlementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

3. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article U11.

Article N12) Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article N13) Espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Non réglementé.

Article N14) Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Nuancier de matériau à nu



Nuancier de façades enduites

Jaune Pâle J.20	Blanc Naturel O.00	Jaune Ocre J.70	Sable Rosé R.20	Brique Rose R.70	Ocre Clair O.70	Beige Orange O.30
Terre Feuillée T.60	Jaune Pâle J.60	Opale J.30	Rose Soutenu R.60	Vieux Rose R.50	Nacre Orange O.20	Rose Orange O.60
Jaune Pâle J.50	Beige Rose Pâle O.40	Terre d'Argile T.30	Grège T.10	Sable Jaune J.40		
Sable O.10	Terre Rosée T.90	Pierre V.10	Pétale Rose R.40	Gris Cendre O.50	Bleu Ciel B.20	Terre de Sable T.50
Rose Nacre R.10	Rose Parme R.30	Sable Clair T.20	Gris Fumé O.40	Terre Beige T.70	Beige Rose O.50	
Terre Orange O.80	Terre de Sienn R.80*	Jaune Orange J.10	Blanc Cassé O.20	Sable Orange T.40	Blanc Lumière O.10	Gris Souris O.30
						Beige T.80

Nuancier de toitures :

BRUN ROUGE	SEPIA
BRUN	ARDOISE
ROUGE TULE	ROUGE ORANGE
VIEILLE TULE	SABLE
GRIS CLAIR	

Nuancier de menuiseries

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
<i>Gamme des verts</i>								
<i>Gamme des bleus</i>								
<i>Gamme des rouges foncés</i>								

Lexique

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

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

Construction existante :

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol :

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

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :

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

Limites séparatives :

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

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques :

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