



Plan Local d'Urbanisme de Cournonsec

MODIFICATION N°3

II. REGLEMENT

Elaboration du PLU approuvée par DCM le 8 décembre 2003					
Procédures d'évolution du PLU	Mise à jour Date d'arrêté	Modification Date d'approbation	Modification simplifiée Date d'approbation	Révision Simplifiée Date d'approbation	Mise en compatibilité Date d'approbation
1 ^{ère}		DCM 09/02/2005	DCM 02/03/2012	DCM 07/11/2005	
2 ^{ème}		DCM 27/01/2011	DC3M 30/09/2015	DCM 27/01/2011	
3 ^{ème}		DC3M 20/09/2018			
4 ^{ème}					

Equipe : F. Chibaudel, F. Soler, J. Berquet, BE Tech Sud

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Cournonsec.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. :

1°) Les articles dits d'ordre public du R.N.U

2°) Les règles spécifiques des lotissements dont le maintien a été demandé par les co-lotis sous les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

3°) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent P.L.U. Elles sont également repérées sur le document graphique Planche n°3.

4°) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

5°) Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

6°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un pointillé spécifique et repérées au plan par les indices suivants :

✓ *Zones Urbaines* : Les zones urbaines sont dites "zones U". 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. *Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent les zones U1 à U9.*

suffisante pour desservir les constructions à venir. Son aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU5a et AU5b.

- La zone AU6. Il s'agit de la seule zone à urbaniser située au Sud de la RD5. Elle a pour vocation de recevoir des équipements sportifs et équipements publics. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.
- La zone AU7. Elle ne dispose pas à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est en continuité et desservie en partie par la zone AU1. Elle sert de liaison urbaine avec la zone AU8. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU7a, AU7b.
- La zone AU8. Cette zone, dans son ensemble, est desservie par une voirie bordant La Billière et qui devra être redimensionnée. Les réseaux nécessaires à ces infrastructures devront être créés.

Elle est divisée en deux secteurs :

- Le secteur AU8a d'environ 15,5 Ha, inscrit en grande partie dans l'emprise d'une ancienne carrière aujourd'hui inexploitée, a pour vocation de recevoir une centrale photovoltaïque y compris les bâtiments annexes nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.
 - Le secteur AU8b d'environ 8,5 Ha pourra accueillir préférentiellement des équipements et infrastructures à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'un projet d'ensemble et sera subordonné à une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.
- La zone AU9. Cette zone située au sud de la commune entre la zone U8 (Cresse St Martin) et la zone U9 (Mas de Bonnel et Plagnol) a essentiellement pour vocation de recevoir les infrastructures de la future cave coopérative viticole intercommunale. Le logement est exclu de cette zone à l'exception d'un logement de gardiennage.

✓ **Zones agricoles** : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole 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. Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

ZONE AU9 : Cette zone située au sud de la commune entre la zone U8 (Cresse St Martin) et la zone U9 (Mas de Bonnel et Plagnol) a essentiellement pour vocation de recevoir les infrastructures de la future cave coopérative viticole intercommunale. Le logement est exclu de cette zone à l'exception d'un logement de gardiennage.

ZONE A : Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation essentiellement la viticulture. Elles sont situées, en très grande partie, dans la plaine et au Sud-Ouest de l'urbanisation du village, une petite partie étant positionnée sur le plateau. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole pourront y être autorisées.

ZONE N : Les zones naturelles et forestières de la commune sont situées essentiellement sur les plateaux. Elles sont constituées de garrigues et de bois. Toute construction y est interdite.

TITRE IV : ZONE A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation essentiellement la viticulture. Elles sont situées, en très grande partie, dans la plaine et au Sud-Ouest de l'urbanisation du village, une petite partie étant positionnée sur le plateau. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole pourront y être autorisées.

Article 1A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques. Toutefois dans les parties du territoire communal interdites à la construction (risques moyen et fort) il peut être autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque, de ne pas en provoquer de nouveaux et de respecter le règlement de la zone :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures, à condition de ne pas augmenter la population exposée.
- Les extensions limitées qui seraient nécessaires à la mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.
- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux.

Les constructions destinées au commerce.

Les constructions destinées à l'artisanat.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

La mise en place d'éolienne.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Article 2A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans le secteur A, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- toutes les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation autorisées sont limitées à 160 m² de surface de plancher. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont déjà implantés sur le terrain. Pour la définition économique de l'exploitation agricole, il conviendra de s'appuyer sur l'unité de référence Art L 312.5 du code rural.

- les bâtiments existants liés ou non à l'activité agricole ; l'extension mesurée des bâtiments existants, à usage d'habitation dans la limite de 40 m² de surface de plancher au regard des superficies existantes à la date d'approbation du P.L.U., non renouvelable et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire.

- ensemble des bâtiments techniques ; leur transformation ou leur aménagement avec changement de volume, sans changer la destination agricole ;

- l'aménagement des maisons d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, dans le volume existant.

- les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, leur transformation ou leurs aménagements avec changement de volume, sans changer leur destination agricole.

- les gîtes ruraux en extension ou en rénovation du corps d'habitation de l'exploitation existante qui doivent être limités au nombre de 4 maximum par exploitation.

- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.

- les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
- la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et des volumes d'origine ;
- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation électrique, supports de transport et de distribution d'électricité, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale.

Article 3A - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait 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.

Toutes occupations ou utilisations du sol sont réglementées si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans :

Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
- d'effectuer des entrées-sorties sans danger.

Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m pour des raisons de sécurité, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les portails agricoles ne sont pas concernés par cette disposition.