

COMMUNE DE SAINT-GENIS-DES-FONTAINES



PROCEDURE DE MODIFICATION N°6 DU POS : OUVERTURE A L'URBANISATION – LA TEULERIA -

Numéro de dossier : 919

2 _ REGLEMENT D'URBANISME MODIFIE

Historique du POS de Saint-Genis-des-Fontaines :

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 décembre 1987
Révision Générale du POS approuvée le 26 avril 1993
Modification n°1 du POS approuvé le 20 avril 1994
Modification n°2 du POS approuvé le 13 décembre 1994
Modification n°3 du POS approuvé le 17 août 1998
Révision Simplifiée n°1 du POS approuvé le 13 novembre 2003
Révision Simplifiée n°2 du POS approuvé le 05 septembre 2005
Modification n°4 du POS approuvé le 28 juin 2006
Modification n°5 du POS approuvé le 29 septembre 2011
Modification Simplifiée n°1 du POS approuvé le 26 janvier 2012
Mise A Jour n°1 du POS arrêtée le 16 décembre 2014
Modification Simplifiée n°2 du POS approuvé le 02 juin 2015



Contact :
INFO CONCEPT
132, rue Pierre Ciffre
66 000 PERPIGNAN
Tél. 04 68 08 11 00 – Fax. 04 68 08 11 00

INFO CONCEPT • SARL à capital variable
SIRET 401880752 • RCS PERPIGNAN • N° de TVA intracommunautaire FR71 401 880 752



TABLE DES MATIERES

<u>ZONE UA</u>	<u>4</u>
<u>ZONE UB</u>	<u>11</u>
<u>ZONE UE</u>	<u>18</u>
<u>ZONE 1NA</u>	<u>23</u>
<u>ZONE 2NA</u>	<u>34</u>
<u>ZONE 3NA</u>	<u>37</u>
<u>ZONE 4NA</u>	<u>39</u>
<u>ZONE NC</u>	<u>46</u>
<u>ZONE ND</u>	<u>52</u>



COMMUNE DE SAINT GENIS DES FONTAINES

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT GENIS DES FONTAINES.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan d'occupation des Sols se substituent à celles des articles R. 111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Demeurent applicables les dispositions des articles L.110, L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421-4, L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

3. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'occupation des Sols, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants.

4. D'autres indications figurent sur les plans de zonage du Plan d'occupation des Sols, conformément à les articles R.123-11 et R.123-13 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit :

a) Des périmètres de Droit de Préemption Urbain instaurés par délibérations du Conseil Municipal des 10 Février 1988, 15 Juin 1988, 6 Mars 1992 et 26 Avril 1993.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées.

1. Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- a) La zone dense agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice UA au plan.
- b) la zone aérée de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend les secteurs UBa et UBb.
- c) la zone d'activités spécialisées repérée par l'indice UE au plan.

2. Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- a) la zone d'urbanisation à court terme repérée par l'indice 1NA au plan. Elle comprend les secteurs 1NAa, 1NAb, 1NAc, 1NAd et 1NAe.
- b) la zone d'urbanisation à long terme repérée par l'indice 2NA au plan. Elle comprend le secteur 2NAe.
- c) la zone touristique à long terme, repérée par l'indice 3NA au plan.
- d) la zone de protection des richesses naturelles repérée par l'indice NC au plan. Elle comprend les secteurs NCa, NCb et NCc et NCd.
- e) la zone de protection en raison de l'existence de risques ou nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages repérée par l'indice ND au plan.

3. Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan d'occupation des Sols, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitations, de services et d'activités commerciales, édifiés de manière générale en ordre continu, et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques. Cette zone pourra également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

2. Dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 0,40 mètres minimum au dessus de la voie de desserte, et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètres en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

3. Les lotissements industriels.

4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.

5. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe e de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

6. Les garages collectifs de caravanes.

7. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23 aux alinéas d et j du Code de l'Urbanisme.

8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et de caravanes tel que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R421-19 et R443-2 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.



9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

11. Toute construction dans l'espace repéré au plan comme "espace de jardins" à préserver "U" (application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Les piscines sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
- être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.



ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de groupes d'habitations ou d'équipements public, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

a) Le terrain voisin n'est pas construit.



- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 12 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation.

5. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

a) Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

b) La hauteur des constructions doit alors être mesurée à partir du point le plus bas de la base de chaque façade, à partir du niveau à l'alignement de la voie qui la borde à l'aval, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 3/2 L$).

b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

e) Entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 mètres.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 2 de l'article UA1.

c) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Formes

a) Toiture :

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.

b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticales/

c) Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux

a) De façade : Ils doivent être soit crépis à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché, soit être en pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

b) De toiture : Ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge.

c) De fermeture : Ils doivent être en bois plein, les écharpes étant interdites sur les contrevents.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".



b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol, et 0,20 mètres au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

a) le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.

- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.

- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après.

- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L.421-3, et R.332-17 à R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

2. Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les entreprises artisanales et commerciales une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.

c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre.

d) Pour les restaurants une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.

e) Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de planchers.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

2. Les terrains figurant au plan de zonage comme "espaces de jardins à conserver", sont inconstructibles.



SECTION III -POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE II

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel relativement aérée. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé. Cette zone pourra également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur UBa, où les campings sont admis, et un secteur UBb plus dense et bénéficiant de règles d'implantation particulières.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par un emplacement réservé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

2. Dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 0,40 mètres minimum au dessus du terrain naturel avant travaux (et au niveau de la voie de desserte pour les constructions à édifier dans le périmètre du lotissement "La Chèneraie"), et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètres en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

3. Les constructions à usage d'habitation dans le secteur UBa.

4. Les lotissements industriels.

5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UB2.

6. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe e de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

7. Les garages collectifs de caravanes.

8. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23 aux alinéas d et j du Code de l'Urbanisme.

9. Sauf dans le secteur UBa, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et de caravanes tel que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R421-19 et R443-2 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.



10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

12. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

6. Les piscines sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
- être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie



a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dans le secteur UBb où elles peuvent être implantées à l'alignement, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.



2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. 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 mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

4. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. En outre, pour les parcelles issues de lotissements approuvés et présentant une largeur de façade sur voie inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4. De même, dans les lotissements et groupes d'habitations existants, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur, de ne pas servir d'habitation, de ne pas excéder 12 m² de surface de plancher, et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

5. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 9,50 mètres dans la zone UB et le secteur UBa.
- 10,50 mètres dans le secteur UBb.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 2 de l'article UB1.

c) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Formes

a) Toiture

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf dans le secteur UBb.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.

b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.

c) Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux

a) De façade : Ils doivent être soit crépis à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché, soit être en pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

b) De toiture : Ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge.

c) De fermeture : Ils doivent être en bois plein.

4. Couleurs



Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol, et 0,20 mètres au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

La hauteur des clôtures de la gendarmerie pourra excéder les hauteurs indiquées ci avant, et atteindre 1,80 mètres maximum, compte tenu des contraintes spécifiques liées au fonctionnement de cet établissement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les entreprises artisanales et commerciales une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.

c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre.

d) Pour les restaurants une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.

e) Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de planchers.

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB et au secteur UBa est fixé à 0,40.
2. Il est porté à 0,55 dans le secteur UBb.

3. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 250 m², il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents.

4. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent P.O.S., lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.

5. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE III

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, industrielles, artisanales, commerciales. Cette zone pourra également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

2. Dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 0,80 mètres minimum au dessus du terrain naturel avant travaux, et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètres en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

3. Les lotissements à usage d'habitations, les groupes et ensembles d'habitations et les immeubles collectifs à usage d'habitation.

4. Les habitations individuelles autres que celle indiquées en UE2.

5. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, à usage administratif, socioculturel ou sportif.

6. Les villages de vacances, les gîtes ruraux et toutes installations à caractère touristique.

7. Les garages collectifs de caravanes.

8. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23 aux alinéas d et j du Code de l'Urbanisme.

9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et de caravanes tel que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R421-19 et R443-2 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

12. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.



2. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la



limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

2. Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la chaussée extérieure de la future déviation de la RD 618 (emplacement réservé n°1), de ses carrefours et voies de dégagement.

3. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et le fonctionnement de la zone, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve de la prise en compte des impératifs techniques liés à la protection contre l'incendie.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 2 de l'article UE1.

c) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Formes

a) Toiture

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.

b) Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

2. Matériaux

a) De façade : Ils doivent être soit crépis à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché, soit être en pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

b) De toiture : Ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.



Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol, et 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les entreprises artisanales et commerciales une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.
- c) Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de planchers.
- d) Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.
- e) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les limites des lots, y compris celles sur voies doivent être doublées d'une haie de végétation à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à 0,70.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE 1NA

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel aéré, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics, et vérification préalable des capacités des équipements primaires (station d'épuration notamment). Cette zone pourra également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur 1NAa correspond à un ensemble de terrains partiellement bâtis, non desservi par les réseaux publics. Le P.O.S. impose un minimum de superficie de terrain de 2500m² un logement par parcelle, le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable, et autorise un assainissement individuel.

Le secteur 1NAb est urbanisable sous forme groupée. Ainsi, toute opération nouvelle doit présenter une surface de terrain de 5000m² minimum et proposer une surface de plancher minimum de 1500m².

Il en va de même pour le secteur 1NAc mais les superficies minimales sont respectivement portées à 10000m² pour le terrain et 3000m² pour la surface de plancher. Ce secteur pourra également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur 1NAd peut recevoir indifféremment ou de l'habitation ou de l'hôtellerie. Toute opération devra être présentée sur la totalité de la parcelle, et la hauteur pourra atteindre 10,50 mètres hors tout.

Le secteur 1NAe recevra des activités artisanales ou industrielles.

Une partie de cette zone est soumise à risque d'inondation.

Le secteur 1NAf recevra une zone d'activités économiques qui ne devra pas prétendre à permettre un éventuel développement urbain au nord de la RD 618.

La partie de cette zone notée 1 Nafr est soumise à des risques d'inondation d'aléa faible.

Le secteur 1NAg pourra recevoir des équipements publics. Une partie de cette zone est soumise à risque d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par un emplacement réservé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

2. Dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être



admises, doit être à 0,40 mètres minimum au dessus du terrain naturel avant travaux (0,80 mètres minimum au dessus du terrain naturel avant travaux en zones 1NAc jouxtant le "ribéral" au Nord de la RD 618 ainsi que 1NAc riveraine de la "Bernède" et 1NAe), et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètres en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

3. En zone 1NAfr, soumise à un risque d'inondation faible, le niveau des planchers habitables des constructions susceptibles d'être admises doit être à 0,70 mètre minimum au dessus du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80% (grillages à grosse maille ou claies sur murette de 0,20 mètre maximum) et ne peuvent excéder 0,20 mètre en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

4. Dans les secteurs 1NAa , 1NAe, 1NAf et 1NAfr, les lotissements à usage d'habitations, les groupes et ensembles d'habitations et les immeubles collectifs à usage d'habitation.

5. Les lotissements industriels.

6. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en 1NA2.

7. Sauf dans le secteur 1NAe, 1NAf et 1NAfr, les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

8. Les garages collectifs de caravanes.

9. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23 aux alinéas d et j du Code de l'Urbanisme.

10. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et de caravanes tel que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R421-19 et R443-2 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

11. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

12. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

13. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les demandes de défrichement sont irrecevables.

14. Dans le périmètre de protection de 200 mètres de rayon depuis la station d'épuration, toute construction à usage d'habitation est interdite ainsi que dans la zone 1NAf et 1NAfr.

15. *En zone 1NAg, soumise à un risque d'inondation faible, le niveau des planchers des constructions susceptibles d'être admises doit être à 0,70 mètre minimum au dessus du terrain naturel avant travaux.*

Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits.

Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80% (grillages à grosse maille ou claies sur murette de 0,20 mètre maximum) et ne peuvent excéder 0,20 mètre en mur plein.



Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents¹.

ARTICLE 1NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel : Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité ne soient pas augmentées.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Dans le secteur 1NAa, il ne peut être admis qu'un seul logement par parcelle.

7. Dans les secteurs 1NAf et 1NAfr, les lotissements à usage d'activités y sont admis sous condition de faire l'objet d'une insertion paysagère soignée de manière à préserver la dominante rurale de l'espace en évitant tout effet de vitrine.

8. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

9. En 1NAg, seuls les équipements publics sont autorisés.

10. Les piscines sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :
- être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1NA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....

¹ voir DDTM service risque.



c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Dans le secteur 1NAa, en cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

c) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Dans le secteur 1NAa, pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimum de 2500 m².

2. Dans le secteur 1NAb, pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie minimum de 5000 m², et faire l'objet d'une composition d'ensemble comportant une surface de plancher de 1500 m² minimum.



3. Dans le secteur INAc, pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie minimum de 10 000 m², et faire l'objet d'une composition d'une composition d'ensemble comportant une surface de plancher de 3000 m² minimum.

4. Dans le secteur 1NAAd, pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie minimum de 4000 m².

5. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas en cas de restauration, d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, pour les locaux commerciaux et équipements publics, ainsi que pour les terrains cernés par du domaine public ou du domaine privé bâti.

ARTICLE 1NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2. Dans les secteurs 1NAe, cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la chaussée extérieure de la future déviation de la RD 618 (emplacement réservé n°1), de ses carrefours et voies de dégagement, et à 15 mètres de l'alignement de la RD2.

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

4. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. En outre, pour les parcelles issues de lotissements approuvés et présentant une largeur de façade sur voie inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4. De même, des constructions annexes peuvent être admises sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas servir d'habitation, de ne pas excéder 12 m² de surface de plancher, et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

5. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.



ARTICLE 1NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 1NA 9 : EMPRISE AU SOL

La prise en compte du risque et de la nécessité d'assurer le maintien des écoulements ou du stockage de l'eau conduit à limiter l'emprise au sol à 20 % sur le secteur 1NAfr.

ARTICLE 1NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 9 mètres dans la zone 1NA et les secteurs 1NAa, 1NAb et 1NAc.
- 13 mètres dans les secteurs 1Nad, 1NAe, 1NAf, 1NAfr et 1NAg.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 2 de l'article 1NA.

c) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 1NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités applicables dans tous les secteurs,

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des secteurs.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés peuvent déroger aux dispositions ci-dessous sous-réserve de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

2. Généralités applicables, sauf dans le secteur 1NAe, 1NAf, 1NAfr et 1NAg

a) Les constructions doivent être en harmonie avec celles existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.



3 Construction

a) Façades

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les façades sont soit crépis à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché, soit être en pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

b) Toitures

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.

Les toitures sont en tuile de terre cuite canal de teinte rouge

c) Ouvertures

Les ouvertures doivent être à tendance verticale.

d) De fermeture

Elles sont en bois plein

Dispositions particulières pour le secteur 1NAf, 1NAfr et 1NAg :

Remarque générale :

D'une manière générale, toutes les façades des bâtiments seront traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, et avec la recherche d'une unité architecturale.

Les bâtiments pourront être des constructions de type « industriel », des constructions en maçonnerie ou des constructions mixtes. Ces différents types de constructions devront respecter les prescriptions ci-dessous :

a) Façades

- Constructions de type industriel

Les bâtiments ou parties de bâtiments de construction type « industriel » auront une peau constituée de bardages métalliques (acier, aluminium, zinc, etc) ou de verre. Les teintes seront soit des teintes naturelles soit des laquages blancs ou gris. Il sera recherché à travers le choix des bardages (ondes, profil,...) et des détails de mise en œuvre de grande qualité architecturale.

- Constructions en maçonnerie

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments de construction en maçonnerie, les éléments de façades autorisées sont :

- Les maçonneries de blocs avec enduits de teinte allant du blanc aux diverses nuances de gris,
- Les bétons architectoniques naturels ou blancs,
- La pierre de teinte à dominante froide,
- La brique de parement blanche ou grise (l'utilisation de placages de plaquettes de briques est interdite)

**b) Toitures**

Les toitures seront soit des toitures en bac acier sans complément d'étanchéité de même couleur que les bardages, soit des toitures plates et revêtement d'étanchéité avec protection lourde ou finition par étanchéité auto protégée de teinte grise. Dans tous les cas, considérant la position surélevée de la déviation de la RD 618, les toitures devront être traitées comme la cinquième façade et seront un élément important du projet.

En 1NAg, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33% et, les toits terrasses pourront être autorisés.

c) les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures métalliques seront préférentiellement utilisées mais d'autres solutions ne sont pas interdites.

Les menuiseries métalliques seront de teinte naturelle ou laquée de préférence avec des laques sablées et, quoi qu'il en soit, dans des tonalités soutenues. Les couleurs vives et les tons « pastels » sont interdits.

Les menuiseries PVC seront blanches.

Pour un même bâtiment, toutes les menuiseries extérieures devront être des matériaux et de tonalité identiques. Pour les bâtiments de construction mixte, l'utilisation de menuiseries adaptées à chaque type de construction pourra être acceptée si cela ne remet pas en cause l'unité architecturale du bâtiment.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "construction".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

Dispositions particulières pour le secteur 1NAf, 1NAfr et 1NAg :

a) les clôtures seront constituées d'un grillage de type de panneaux rigides à mailles soudées rectangulaires et horizontales de couleur blanche.

b) la hauteur des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Elles doivent être doublées d'une haie vive d'arbustes persistants de hauteur identique.

En 1NAg, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.



Les clôtures pourront être fixées sur un mur bahut n'excédant pas 0,20 mètres au-dessous du niveau du sol. Dans ce cas, la hauteur des clôtures sera de 1,80 mètres.

Dans la zone 1NAfr et 1NAg, les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 %

En zone inondable, les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80% (grillages à grosse maille ou claires sur murette de 0,20 mètre maximum) et ne peuvent excéder 0,20 mètre en mur plein.

Les terrains non bâtis devront être clôturés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du secteur, ni à l'harmonie des paysages.

c) les portails seront de hauteur identique aux clôtures et également de couleur blanche. Ils devront coulisser derrière un mur plein ou une haie adaptée aux dimensions du portail sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Dans la zone 1NAfr seules les haies sont autorisées.

6. Les enseignes

En zone 1NAf et 1NAfr, les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion particulier, c'est-à-dire faire parti de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions). Elles ne doivent pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

Une seule enseigne par activité est tolérée. Dans le cas de bâtiments comportant plusieurs activités, un regroupement de toutes les enseignes sera localisé en un seul point et dans les mêmes conditions que précédemment.

Sur les voies internes du parc d'activités, il est demandé d'implanter les pré-enseignes sur les murs derrière lesquels coulissent les portails (voir 6c). Ces pré-enseignes seront de préférence constituée de lettres indépendantes ou sur support transparents (verre, plexiglass, etc)

Les enseignes caisson, les enseignes type totems ainsi que les enseignes néons sont interdites.

Le projet d'enseigne devra être joint au permis de construire.

7. Les zones de stockages extérieures :

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres ;

L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel ;

8. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. ils seront dissimulés par le dispositif prévu au point 3a, spécifique du secteur 1NAf et 1NAfr, du présent article.

ARTICLE INA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.



2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les entreprises artisanales et commerciales une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.
- c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre.
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.
- e) Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de planchers.
- f) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- g) Pour les équipements publics, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE INA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues.
4. Dans le secteur 1NAf et 1NAfr, 1NAg, les limites des lots, y compris celles sur voies doivent être doublées d'une haie de végétation à feuillage persistant tel que le cyprès, le cupressocypris. Le laurier rose est aussi toléré. Les plantations d'essences étrangères au secteur sont interdites.
5. Concernant la morphologie paysagère, l'espace sur lequel sont délimités les secteurs 1 NAf et 1 NAfr se caractérise par des haies cloisonnant les parcelles sans véritable horizon. Cette organisation du territoire par rangées de haies denses doit donc être maintenue pour préserver l'identité du site. Les plantations de haies ainsi développées reconstitueront un découpage sectoriel affirmé structurant la morphologie de la zone. Les aménagements s'opéreront donc en reprenant ces caractéristiques afin de réussir l'intégration paysagère des nouvelles constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable au secteur 1NAa est fixé à 0,30.
2. Le C.O.S. applicable à la zone 1NA et aux secteurs 1NAb, 1Nac, 1NAD et 1NAfr est fixé à 0,35.
3. Le C.O.S. applicable à la zone 1NAe et 1NAf est fixé à 0,50.



4. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE II

ZONE 2NA

CARACTERE DE LA ZONE 2NA

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée mais dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Le secteur 2NAe est destiné à une vocation artisanale et plus spécifiquement à devenir la "vitrine commerciale" de la commune.

Son « déblocage » à l'urbanisation devra être examiné dans le cadre intercommunal.

Toute occupation ou utilisation du sol est pour l'instant exclu, dans la zone 2NA et dans le secteur 2NAe, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, ainsi que les agrandissements mesurés des constructions existantes.

Dans cette zone, les Z.A.C. sont admises, et elles devront respecter les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S

Le "déblocage" à l'urbanisation des zones 2NA et 2NAe ne pourra s'effectuer qu'après l'étude préalable de chaque secteur permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain, et précisant les conditions de desserte en équipements après vérification préalable des capacités des équipements primaires (station d'épuration notamment). Il est rappelé que "déblocage" du secteur 2NAe suppose une réflexion préalable au plan intercommunal.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par un emplacement réservé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute occupation ou utilisation immédiate du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 2NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Nonobstant les dispositions de l'article 2NA 1, peuvent être admis :

a) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

b) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S., ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

2. Toutefois, dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, des prescriptions particulières peuvent être imposées après avis motivé des services compétents, pour les constructions ou installations susceptibles d'être admises en application du paragraphe 1 ci-dessus.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.
2. Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la chaussée extérieure de la future déviation de la RD 618 (emplacement réservé n°1), de ses carrefours et voies de dégagement.
3. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et le fonctionnement de la zone.

ARTICLE 2NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 2NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.



ARTICLE 2NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 2NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE III

ZONE 3NA

CARACTERE DE LA ZONE 3NA

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à des fins touristiques et de loisirs (campings, PRL, villages de vacances, mais dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclu à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, ainsi que les travaux de restauration ou d'agrandissement mesuré des constructions existantes.

Dans cette zone, les Z.A.C. sont admises, et elles devront respecter les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S.

Le "déblocage" à l'urbanisation de la zone 3NA ne pourra s'effectuer qu'après l'étude préalable du secteur permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain, et précisant les conditions de desserte en équipements après vérification préalable des capacités des équipements primaires (station d'épuration notamment).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Toute occupation ou utilisation immédiate du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

2. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE 3NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article 3NA1, peuvent être admis

a) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

b) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S., ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

2. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3NA 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.



ARTICLE 3NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 3NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 3NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 3NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 3NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 3NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 3NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 3NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 3NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 3NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE IV

ZONE 4NA

CARACTERE DE LA ZONE 4NA

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel, ainsi que des équipements publics, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

L'urbanisation de la zone 4NA doit faire l'objet d'un aménagement global portant sur l'ensemble de son périmètre, et respectant le schéma d'aménagement prévu.

Dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum.

Une partie de cette zone est soumise à risque d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par un emplacement réservé.

Une partie de la zone est concernée par le classement sonore de la RD 618 qui impose, dans une bande de 100 mètres de part et d'autres de la voie, des normes d'isolement acoustique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 4NA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normale, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

2. Les activités industrielles.

3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en 4NA2.

4. Les dépôts de véhicules tels que prévus dans le Code de l'Urbanisme.

5. Les garages collectifs de caravanes.

6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu dans le Code de l'Urbanisme.

7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et de caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.



10. Les activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de restauration.

11. Les bureaux et les services.

ARTICLE 4NA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel : Les équipements publics nécessaires à ladesserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.

1. Sur le secteur soumis à risques d'inondation, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 0,40 mètre minimum au dessus du terrain naturel avant travaux, et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètre en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité ne soient pas augmentées.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Les aires de jeux et/ou de sports.

5. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site.

7. Les constructions annexes peuvent être admises sous réserve :

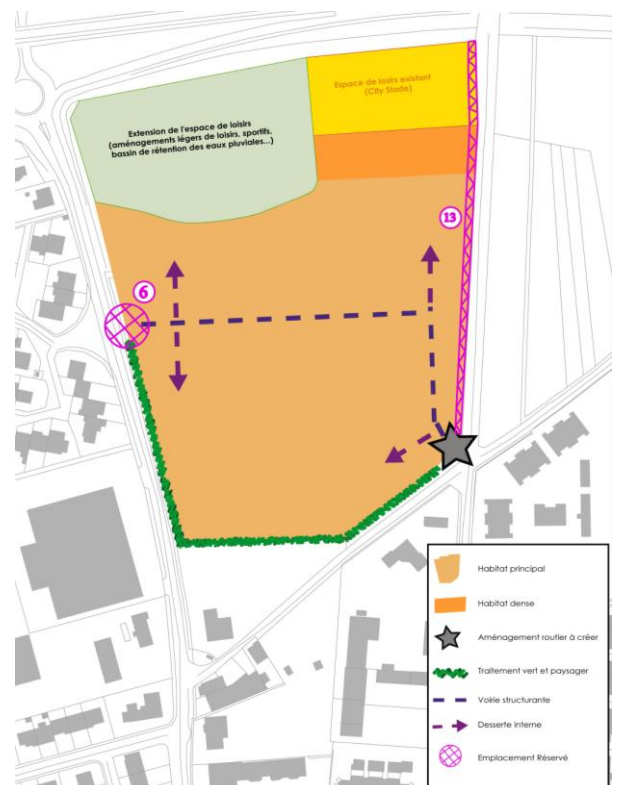
- de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout,
- de ne pas servir d'habitation,
- de ne pas excéder 12 m² de surface de plancher,
- de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

8. Les piscines sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

9. Dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum.

10. L'urbanisation de la zone 4NA doit faire l'objet d'un aménagement global portant sur l'ensemble de son





périmètre et respectant le schéma d'aménagement réalisé. L'urbanisation de la zone 4NA devra respecter les principes retenus dans le schéma d'aménagement réalisé.

ARTICLE 4NA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères etc....

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules, véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, ramassages des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, et d'assurer la continuité des circulations douces.

c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.



4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 4NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 4NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2 Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la chaussée extérieure de la RD 618, de ses carrefours et voies de dégagement, et à 15 mètres de l'alignement de la RD2.

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

4. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 4NA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. De même, des constructions annexes peuvent être admises sur les limites séparatives, à condition de respecter les conditions indiquées à l'article 4NA 2.

4. Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 4NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).



2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 4NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 4NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics et des annexes) ne peut excéder 9 mètres.

b) La hauteur des constructions annexes autorisées à l'article 4NA 2 ne pas dépasser 2,50 mètres hors tout.

c) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 4NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités,

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des secteurs.

Les constructions doivent être en harmonie avec celles existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les constructions annexes autorisées à l'article 4NA 2 doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Construction

a) Façades

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les façades sont soit crépis à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché, soit être en pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.



b) Toitures

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.

Les toitures sont en tuile de terre cuite canal de teinte rouge

c) Ouvertures

Les ouvertures doivent être à tendance verticale.

d) De fermeture

Elles sont en bois plein

3. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

4. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "construction".

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol.

c) Dans tous les cas, sur le secteur soumis à risques d'inondation, les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètre en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 4NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement ou de garage par logement.



b) Pour les équipements publics, une place de stationnement pour 25 m² de surface plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,....

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone 4NA est fixé à 0,35.

2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements publics ou nécessaires au fonctionnement des services publics.



CHAPITRE VI

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend un secteur NCa qui correspond au périmètre de protection de la station d'épuration, un secteur NCb qui est destiné à la prise en compte des terrains de sports, un secteur NCc destiné à recevoir une déchetterie et un secteur NCd destiné à une activité spécialisée de gravière.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par un emplacement réservé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives, et dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

Par ailleurs, dans les secteurs ainsi concernés, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 0,80 mètres minimums au-dessus du terrain naturel avant travaux, et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètres en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

2. Toute habitation dans le secteur NCA périmètre de protection de 200 mètres de la station d'épuration

3. Les habitations autres que celles visées à l'article NC2.

4. Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.

5. Les établissements industriels, commerciaux, à usage de bureaux, et les dépôts, sauf dans le secteur NCd où les activités liées à la préparation de béton sont admises.

6. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.

7. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, à usage administratif, socio-culturel ou sportif.

8. Les villages de vacances, les gîtes ruraux, hôtels, motels, et toutes installations à caractère touristique (à l'exception des fermes auberges et tables d'hôtes prévues au paragraphe 3 de l'article NC2).

9. Les garages collectifs de caravanes.



10. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23 aux alinéas d) et j) du Code de l'Urbanisme.

11. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c) et e) de l'article R421-19 et R443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

12. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux alinéas c) et e) de l'article R421-19 et R.111-31 et aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13. Les abris de jardin.

14. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

15. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les demandes de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE NC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Sauf dans le secteur NCa (périmètre de protection de la station d'épuration), les habitations sous réserve :

a) Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.

b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes sur le territoire communal, notamment par référence à la superficie minimale d'installation fixée par Arrêté Ministériel qui devra être située à proximité de la construction envisagée.

c) Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.

d) Qu'elles soient édifiées en contiguïté, par aménagement ou extension de bâtiments existants.

2. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves qu'aux paragraphes a, b et c ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

3. Les travaux de restauration ou d'extension mesurés des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soit respectées, que la défense incendie soit assurée, et que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 30 % avec une limitation complémentaire de 60 m² maximum de surface de plancher nette créée.

Cette disposition s'applique également en cas d'aménagements destinés à permettre la réalisation d'une ferme auberge ou de

4. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S., ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

5. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien des cours d'eau, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.



6. En bordure du Tech, les installations à usage d'activités et établissements classés liés où complémentaires au fonctionnement des gravières et sablières autorisées, sous réserve de l'aménagement d'accès particuliers tenant compte de l'intensité de la circulation, et sans augmentation de leur périmètre.
7. Dans le secteur NCa, les équipements et installations strictement nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
8. Dans le secteur NCb, les équipements et installations strictement nécessaires au fonctionnement du stade.
9. Dans le secteur NCd ; les équipements et installations strictement nécessaires au fonctionnement de la future déchetterie.
10. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible dans les conditions posées aux articles NC1 et NC2 , tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.



ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

2. Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la chaussée de roulement de la RD 618 actuelle, et à 35 mètres de l'axe de la chaussée extérieure de la future déviation de la RD 618 (emplacement réservé n°1), de ses carrefours et voies de dégagement.

3. Toutefois, pour les serres de cultures, ces distances sont réduites à 15 mètres des voies départementales existantes et projetées, et à 7 mètres de l'axe des autres voies publiques.

4. Enfin, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$).

2. Pour les terrains riverains des canaux d'irrigation, le service gestionnaire doit être consulté (A.S.A.).

3. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisins.

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9 mètres.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 1 de l'article NCl.

c) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Formes

a) Toiture

- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.

b) Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux

a) De façade : Ils doivent être soit crépis à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché, soit être en pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

b) De toiture : Pour les habitations, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge.

c) De fermeture : Pour les habitations, ils doivent être en bois plein.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol, et 0,20 mètres au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



CHAPITRE VII

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison des risques d'inondation ou de la qualité des espaces naturels, des boisements et de la végétation.

La partie de cette zone figurant sous une trame grise au plan de zonage est soumise à risque d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par un emplacement réservé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ND 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION-DES SOLS INTERDITS

1. Toute occupation ou utilisation des sols est interdite. En conséquence, autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

2. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives, et dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risques d'inondation, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

Par ailleurs, dans les secteurs ainsi concernés, le niveau des planchers habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 0,80 mètres minimums au-dessus du terrain naturel avant travaux, et les clôtures ne peuvent excéder 0,20 mètres en mur plein. Toutefois, des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article NDI, peuvent être admis

1. Les équipements publics légers de sport et de loisirs (aires de pique-nique, parcours de détente, etc ...), ainsi que les prélèvements de matériaux liés à l'entretien et à la mise en valeur courante du Tech.

2. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien des cours d'eau, à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.

3. Les travaux de restauration ou d'extension mesurés des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soit respectées, que la défense incendie soit assurée, et que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 30 % avec une limitation complémentaire de 50 m² maximum de surface de plancher nette créée.

4. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S., ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL



Néant