



décembre 09

OLONZAC



Plan Local d'Urbanisme *Règlement*

DOCUMENT N°3



Territoires et Paysages.

12, avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE France

Tél : 04-68-80-11-45 - Fax : 04-68-80-11-44 - Email : petiau@ecosys.tm.fr

SOMMAIRE

Titre 1	Dispositions Générales	3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones Urbaines	6
CHAPITRE 1	- ZONE UA	7
CHAPITRE 2	- ZONE UB	14
CHAPITRE 3	- ZONE UC	21
CHAPITRE 4	- ZONE UD	32
CHAPITRE 5	- ZONE UE	39
Titre 3	Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	48
CHAPITRE 1	- ZONE 1AU	49
CHAPITRE 3	- ZONE 2AU	58
Titre 4	Dispositions applicables à la zone Agricole	63
Titre 5	Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestière	69

Titre 1 Dispositions Générales

Article I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

Article II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- 1) les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-3-2, R.111-14-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et les articles L.146-1 et suivants ;
- 3) les articles L111-1-4, L.111-2, L.111-3 et L421-4 ;
- 4) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe ;
- 5) les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 6) les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- 7) la loi N°64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques.

Article III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières non équipées :

- 1) Les zones urbaines, dites zones U:
- 2) Les zones à urbaniser dites zones AU.
- 3) Les zones agricoles, dites zones A.
- 4) Les zones naturelles et forestières, dites zones N.

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pointillés.

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 Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 123-24 du code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

CAS DES ZONES INONDABLES

Ces zones sont destinées à prévenir les risques de dommages que les inondations pourraient créer aux constructions et aux personnes qui les habitent. Les zones concernées sont soumises au règlement du Plan de Prévention du Risque inondation de l'Ognon et de l'Espène.

Les règles liées aux zones inondables ainsi que leur délimitation sont indiquées sur les plans de zonages du PLU et annexe du présent règlement. Toute demande d'utiliser ou d'occuper le sol pourra être refusée sur la base de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Enfin chacun des cours d'eau permanents ou temporaires de la Commune est affecté d'une zone non aedificandi de 4 mètres de part et d'autre des berges dans laquelle l'édification de construction, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit.

Article IV. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Ces adaptations portent sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La seule exception concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés suite à une catastrophe naturelle : il sera alors possible de déroger au règlement de zone en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

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.

Article V. OUVRAGES ELECTRIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemples pylônes électriques, relais hertziens ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les règles de la zone concernée.

Article VI. CLOTURES

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

La hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

NOTA :

Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article L.123-21 du Code de l'Urbanisme, seules les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sont obligatoires.

Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies.

Un tableau synoptique inséré au début de chaque zone récapitule l'ensemble des dispositions applicables.

Titre 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre ancien, historique, inscrit à l'intérieur d'une circulade de boulevards issus de la destruction des fortifications. Elle comprend essentiellement de l'habitat très dense ainsi que des services et activités diverses.

Les constructions, anciennes pour une bonne part, sont édifiées en ordre continu.

La totalité de la zone est soumise aux prescriptions du PPRi de l'Ognon et l'Espène, zones bleue « BU » et rouge « RU ».

La zone est également concernée en partie par la servitudes AC1 de protection des monuments historiques (500 mètres autour du café Plana).

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UA 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- 2) les campings
- 3) les terrains de stationnement de caravanes
- 4) les parcs résidentiels de loisirs
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 6) les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- 7) les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...)

Article II. UA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) les opérations d'habitat groupé (lotissements)
- 2) les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

VOIRIE

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article IV. UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

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

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge du promoteur.

Article V. UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Article VII. UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent :

- soit jouxter la limite séparative
- soit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article VIII. UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X. UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveaux, avec 10 m de hauteur à l'égout des toitures, est fixé à 3.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois $\frac{1}{2}$ la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, la hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments existants à proximité.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, 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 lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents 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.

Article XI. UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les murs aveugles devront être évités, dans la mesure du possible.

Article XII. UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, maisons mobiles, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article XIII. UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la première ceinture d'extensions datant de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle. L'habitat de ces faubourgs est organisé selon une trame plus géométrique, presque orthogonale.

Les constructions y sont souvent édifiées en ordre continu.

La totalité de la zone est soumise aux prescriptions du PPRi de l'Ognon et l'Espène, zones bleue « BU » et rouge « RU ».

La zone est également concernée en partie par la servitudes AC1 de protection des monuments historiques (500 mètres autour du café Plana).

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UB 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- 2) les campings
- 3) les terrains de stationnement de caravanes
- 4) les parcs résidentiels de loisirs
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 6) les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- 7) les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...)

Article II. UB 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) les opérations d'habitat groupé (lotissements)
- 2) les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

VOIRIE

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article IV. UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

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

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge du promoteur.

Article V. UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Article VII. UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent :

- soit jouxter la limite séparative
- soit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article VIII. UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X. UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximal de niveaux, avec 15 m de hauteur à l'égout des toitures, est fixé à 3.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois $\frac{1}{2}$ la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, 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 lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents 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.

Article XI. UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les murs aveugles devront être évités, dans la mesure du possible.

Article XII. UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, maisons mobiles, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé aux moins deux places de stationnement par logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article XIII. UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extensions récentes de l'urbanisation (après 1950) principalement destinées à l'habitat.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- UCa est le secteur le plus ancien de la zone, au Sud du centre. C'est un secteur d'habitat pavillonnaire assez dense sur de petits terrains, qui accueille aussi divers équipements : collège et groupe scolaire, stade, cave coopérative, ... ce secteur est entièrement soumis aux prescriptions du PPRi, et concerné pour partie par la servitude AC1 de protection du Café Plana.
- UCb a été urbanisé après 1992 sous forme d'habitat pavillonnaire 4 faces sur grands terrains et organisé en lotissements. Elle comprend 2 sous-secteurs : UCb1 qui compte aussi la maison de retraite, et UCb2. Tous deux sont entièrement soumis aux prescriptions du PPRi. UCb1 est également entièrement concerné par la servitude AC1 de protection du Café Plana, tandis que UCb2 ne l'est que partiellement.
- UCc correspond aux lotissement du Mondas au Sud (sous-secteur UCc1), et à celui des Rabonnières à l'Ouest (UCc2). C'est un secteur soumis ni au PPRi ni à la servitude AC1.
- UCd est en cours d'urbanisation. Il s'agit du lotissement communal de la Condamine, avec un habitat à caractère social. Ce secteur est soumis au règlement de lotissement.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- 2) les campings
- 3) les terrains de stationnement de caravanes
- 4) les parcs résidentiels de loisirs
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 6) les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- 7) les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...)
- 8) les opérations individuelles privées dans le secteur UCc et le sous-secteur UCb1
- 9) l'implantation de maisons mobiles
- 10) les poulaillers, clapiers, étables et porcheries
- 11) les dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges
- 12) les établissements de 1ère catégorie et de 2ème catégorie selon l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation, dans le secteur UCd

Article II. UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- 2) l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone
- 3) les opérations de lotissement et d'habitat groupé à usage d'habitation
- 4) Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCb2 uniquement, les constructions « au coup par coup » à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2) les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans l'ensemble de la zone UC les dispositions suivantes s'appliquent :

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrière.

VOIRIE

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

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article IV. UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

- 1) Dans les secteurs UCa, UCc et UCd, et dans le sous-secteur UCb1 :
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2) Dans le sous-secteur UCb2 :
En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par l'autorité sanitaire à condition que les caractéristiques du terrain le permettent.

Dans le cas des lotissements et autres opérations correspondant à plus de 20 eqH, une étude de sol préalable devra conduire à définir, en accord avec l'autorité sanitaire, le mode d'implantation des dispositifs autonomes d'assainissement ou du dispositif regroupé propre à l'opération.

EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge du promoteur.

Article V. UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple et ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Dans le secteur UCd hormis les lots 53 à 68 les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les lots 53 à 68 le recul est fixé, soit à 0m, soit à 5m de la voie en limite Est du lot.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Article VII. UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans le secteur UCa, les constructions doivent :
 - soit jouxter la limite séparative
 - soit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- 2) Dans les secteurs UCb, UCc et UCd, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale
- Pour les lots 41 à 52 sur la limite Ouest du lotissement de la Condamine (UCd)
- Pour les lots 53 à 68 du lotissement de la Condamine (UCd), les constructions devront obligatoirement être édifiées en limite séparatives Nord et Sud

Article VIII. UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCc1 le nombre maximal de niveaux est fixé à 2 avec 8,50 mètres à l'égout des toitures.
- Dans les sous-secteurs Ucb1 et UCc2 le nombre maximal de niveaux est fixé à 3 avec 10 mètres à l'égout des toitures
- Dans le sous-secteur UCb2 le nombre maximal de niveaux est fixé à 2 avec 8,50 mètres à l'égout des toitures.
- Dans le secteur UCd hormis les lots 53 à 68 la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00m au sommet du bâtiment (R+1). Pour les lots 53 à 68 la hauteur maximale est fixée à 9.00m avec un R+1 obligatoire pour 30 % à 60 % de volume global de la toiture.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, 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 lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents 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.

Article XI. UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 1) Dans l'ensemble de la zone UC les dispositions suivantes sont applicables :

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

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

Les murs aveugles devront être évités, dans la mesure du possible.

- 2) Dans le secteur UCd

Dans le but de préserver l'harmonie architecturale, l'intégration au site et le parti de composition du projet, chaque demande de permis de construire devra être visée par l'architecte coordonnateur désigné par le lotisseur et à la charge de celui-ci, avant le dépôt du permis de construire en mairie.

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. Il s'agit d'éviter des architectures qui se démarquent d'une façon exagérée des constructions qui les entourent. De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du "Pays".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entourne. Cet aspect est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toitures

Les toitures devront être constituées de deux pans, mais les quatre pans sont acceptés.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 33%, suivant le DTU.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de la toiture.

La couverture devra être réalisée en tuiles de type vieilles.

Pour les lots 53 à 68, le sens de faitage devra être parallèle à la voie principale

Couleurs des enduits

Les couleurs d'enduits ou de peinture des façades seront traitées dans une gamme de tonalités définies par le lotisseur.

Le crépi doit être un « crépi gratté ». Le crépi écrasé est proscrit. La couleur choisie devra être indiquée d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire. Une palette de couleurs et ses références seront affichées en mairie.

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : les briques creuses, les agglomérées, etc.

Clôtures

- En bordure des voies, la clôture aura une hauteur de 1.40m. Elle sera constituée d'un mur enduit et sera réalisé par l'aménageur.
- En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximum de 2.00m et sera constituée d'un mur bahut de 0 à 0.40m maximum surmonté d'un grillage.

Les enduits des murs de clôture devront se faire en même temps que les façades. Il est fortement conseillé aux propriétaires de doubler ces clôtures par une haie vive.

Article XII. UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, caravanes, maisons mobiles, bateaux et autres attelages remorqués doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé aux moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Dans le secteur UCd, les emplacements de parking prévus sur le plan de masse du lotissement « la Condamine » ne pourront pas être déplacés le long de la voie.

Article XIII. UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans le secteur UCd les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les propriétaires devront planter sur leur terrain, une densité égale à 1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de terrain avec un minimum deux arbres de hautes tiges. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

Article XIV. UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur UCd et les sous-secteurs UCb1 et UCc2, le COS est fixé à 0,40.
- Dans le sous-secteur UCb2, le COS est fixé à 0,30.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 4 – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un zone autour de l'étang de Jouarres. Elle comporte des équipements de loisirs et de tourisme à caractère collectif ainsi que des hébergements d'autres installations nécessaires à l'activité touristique dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée de Jouarres dont le Plan d'Aménagement de Zone à été intégré tel que et qui stipule qu'il s'agit d'une "zone réservée aux équipements et aménagements liés au tourisme et aux loisirs à caractère collectif nécessaires au fonctionnement de l'opération de Jouarres".

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou installations non visées à l'article suivant y comprise les lotissements à usage d'habitation.

Article II. UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Affouillements et exhaussements de sols
- Equipements collectifs et installations ou aménagements liés au tourisme et aux loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements dans la limite d'un logement par établissement implanté préalablement dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipement à caractère collectif (bâtiment planche à voile, atelier de loisirs, équipements sanitaires, buvette et restauration rapide) y compris les installations techniques d'exploitation de la réserve d'eau.
- Plage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

- 1) Leur caractéristique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,...
- 2) Les accès sur les voies publiques doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article IV. UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- Le rejet des eaux industrielles ne peut être autorisé que si elles sont traitées conformément aux dispositions de la Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés ou égouts pluviaux.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Autres réseaux :

Toute alimentation et branchement individuel par câbles (électricité, B.T.-M.T., téléphone, réseaux câblés et télévision) doivent être réalisés en souterrain.

Article V. UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. UD 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul :

Par rapport à l'axe de :

- RD 806 : 20 mètres
- V.C. de Jouarres l'étang : 10 mètres
- V.C. d'Homps à Pépieux : 25 mètres
- Voies secondaires : 10 mètres

Article VII. UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou $L = H - 3$ avec un minimum de 3 mètres.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article VIII. UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° , à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Article IX. UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X. UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Article XI. UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants, au site et au paysage.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux :

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et, en aucun cas, constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier). Dns le cas d'utilisation de la pierre, celle-ci proviendra des carrières de la région.

Les couvertures :

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées par des toits en tuiles de teinte claire ou vieillie avec une pente maximum de 33%.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

La polychromie :

La structure végétale existante ou à créer doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments à retenir impérativement pour la Z.A.C. aura donc pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures seront de forme simple. Le choix des formes et des matières devra être précisé au moment des demandes de permis de construire.

Article XII. UD 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des espaces libres doivent être aménagés (espaces verts, jeux de boules, jeux d'enfants...). Ils devront être inaccessibles aux véhicules automobiles.
- Les aires de stationnement des véhicules comporteront des arbres à ombrage.
- La protection du site et l'unité du paysage étant conditionnées par l'équilibre du couvert végétal existant, le choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région.

La conception de ces paysages devra prendre en compte les orientations d'environnement et de paysage du P.A.Z. et en constituer le prolongement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article XIV. UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON pour la zone est fixée à 800 m².

CHAPITRE 5 – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée à dominante d'activités artisanales, industrielles, ou commerciales.

Elle est divisée en deux secteurs :

- UEa concerne la zone artisanale à l'Est du village (secteur Fontaigous). Elle n'est concernée que le long des ruisseaux par le PPRI zone rouge R. Elle est soumise au règlement de lotissement artisanal *le Fontaigous*.
- UEb est la zone économique implantée sur la route d'Homps au Sud de l'agglomération. Elle est entièrement soumise aux prescriptions du PPRI.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières.

Article II. UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, les locaux à usage de gardiennage et d'habitation liés aux activités sous réserve des conditions listées ci-après.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) Les constructions nouvelles sont assujetties à la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels et seront alors éventuellement possibles en fonction de la nouvelle appréciation du risque.
- 2) Les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 3) Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- 4) Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
 - utilisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
- 5) D'autre part l'opération projetée devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1) Dans le secteur UEa, chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles ont définies au plan de composition du lotissement communal artisanal « *Le Fontaigous* ».
- 2) Dans l'ensemble de la zone les dispositions suivantes sont applicables :

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrière.

VOIRIE

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

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

Article IV. UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Les constructions non desservies le réseau public d'eaux usées ne sont admises que si elles sont destinées à des activités ne produisant pas de rejets liquides autres que des effluents domestiques pouvant être traités et dispersés sur place et recevant l'agrément de l'autorité sanitaire.

Toute construction ou installation nouvelle produisant des effluents domestiques nouveaux doit être assainie, suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en présentant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Avant toute implantation d'activités produisant des rejets liquides autres que domestiques, une étude préalable devra déterminer la possibilité de traitement des effluents conformément aux prescriptions du décret n°73-218 du 23 février 1973.

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

Dans le secteur UEa, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques et industrielles seront traitées par système individuel conforme à l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe au règlement du lotissement artisanal communal « *Le Fontaigous* ».

EAUX PLUVIALES

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

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

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge du promoteur.

Article V.UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple et ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) En zone agglomérée

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

2) Hors zone agglomérée

Le recul par rapport à l'axe des routes départementales est de 20 mètres.

Article VII. UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Dans les lotissements, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Article VIII. UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6.

Article X.UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est fixée à 7,5 m soit R + 1.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, 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 lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents 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.

Article XI. UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dans l'ensemble de la zone

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

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

Les murs aveugles devront être évités, dans la mesure du possible.

2) Dans le secteur UEa

Tout projet doit éviter un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés.

Chaque propriétaire est libre de clôturer ou de ne pas clôturer son terrain :

- Sur façades et en bordure de voie, les clôtures comporteront obligatoirement un soubassement en dur d'une hauteur maximale de 1,30 mètres surmonté ou non d'un grillage, enduit dans le même ton et dans le même style que les bâtiments environnants. La hauteur de l'ensemble ne devra pas excéder 2 mètres.
- En mitoyenneté, elles pourront être constituées soit par une simple haie végétale, soit par un grillage doublé ou non d'une haie, dans le respect des dispositions du Code Civil.

Article XII. UE 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé aux moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article XIII. UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

Article XIV. UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Dans toutes les zones A Urbanisées sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court terme dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à des fins principales d'habitat mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics. Elle comprend 2 secteurs 1Aua et 1Aub.

Les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter dans leur ensemble.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU ne pourra s'effectuer qu'après une étude préalable de secteur, validée par la commune, permettant de choisir le mode opératoire de réalisation de l'aménagement (ZAC, PAE, lotissement, ...) et de finaliser son programme d'aménagement en précisant notamment les conditions de desserte en équipements (voirie et réseaux...).

Le secteur 1AUa est entièrement concerné par la servitude AC1 de protection du Café Plana et soumis sur une petite partie seulement aux prescriptions du PPRI (zone R).

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols non listées à l'article suivant sont interdites, et notamment :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- 2) Les campings
- 3) Les terrains de stationnement de caravanes
- 4) Les parcs résidentiels de loisirs
- 5) Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 6) Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- 7) Les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène, ...)
- 8) Les opérations individuelles privées
- 9) L'implantation de maisons mobiles
- 10) Les poulaillers, clapiers, étables et porcheries
- 11) Les dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges
- 12) Les établissements de 1ère catégorie et de 2ème catégorie selon l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation

Article II. 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) Les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle que lotissement, groupes d'habitation, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée) et non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- 2) Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- 3) Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (telle que lotissement, groupes d'habitation, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée)
- 4) Les occupations ou utilisations soumises à des conditions et listées ci-après

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) Les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2) Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- 3) Les opérations d'ensemble (telle que lotissement, groupes d'habitation, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée) à dominante d'habitat doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement de la zone, correctement desservie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

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

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

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

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

VOIRIE

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

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article IV. 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

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

EAU BRUTE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée à un réseau d'eau brute existant (ASA, BRL).

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux pluviales, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge du promoteur.

Article V.1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Le recul par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 25 mètres pour les constructions d'habitation autorisées
- 20 mètres pour les autres constructions

Article VII. 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent :

- soit jouxter la limite séparative
- soit respecter un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Article VIII. 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Sans objet.

Article IX. 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X. 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00m à l'égout des toitures du bâtiment soit R+1 en 1AUa et R+2 en 1AUb.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article XI. 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le but de préserver l'harmonie architecturale, l'intégration au site et le parti de composition du projet, chaque demande de permis de construire devra être visée par l'architecte coordonnateur désigné par l'aménageur et à la charge de celui-ci, avant le dépôt du permis de construire en mairie.

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. Il s'agit d'éviter des architectures qui se démarquent d'une façon exagérée des constructions qui les entourent. De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du "Pays".

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet aspect est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toitures

Les toitures devront être constituées de deux pans, mais les quatre pans sont acceptés.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 33%, suivant le DTU.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de la toiture.

La couverture devra être réalisée en tuiles de type vieilles.

Couleurs des enduits

Les couleurs d'enduits ou de peinture des façades seront traitées dans une gamme de tonalités définies par l'aménageur.

Le crépi doit être un « crépi gratté ». Le crépit écrasé est proscrit. La couleur choisie devra être indiquée d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire. Une palette de couleurs et ses références seront affichées en mairie.

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : les briques creuses, les agglomérées, etc.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture aura une hauteur de 1.40m. Elle sera constituée d'un mur enduit et sera réalisée par l'aménageur. Elle devra être respectée en l'état.

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximum de 2.00m et sera constituée d'un mur bahut de 0 à 0.40m maximum surmonté d'un grillage. Les enduits des murs de clôture devront se faire en même temps que les façades. Il est fortement conseillé aux propriétaires de doubler ces clôtures par une haie vive.

Article XII. 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

Article XIII. 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou traitées.

L'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUa 3 à 1AUa 13.

Article XIV. 1AU 14 COEFFICIENT S D'OCCUPATION DU SOL

Pour les occupations et les utilisations admises, le COS est fixé à 0,25 en 1AUa et 0,15 en 1AUb.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 3 – ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone comprenait 2 secteurs :

2AU

Il s'agissait d'un secteur à l'Ouest de l'agglomération, qui était destiné à être potentiellement urbanisé après modification et après révision du Plan de Prévision des Risques Naturels à des fins principales d'habitat mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics. **Ce secteur a été supprimé** suite à l'Enquête Publique et sur demande de l'Etat dans l'attente de la révision du Plan de Prévision des Risques Naturels.

2AUe

Il s'agit d'un secteur destiné à être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble d'initiative publique : création d'une Zone d'Aménagement Concertée avec modification du Plan Local d'Urbanisme, comme zone spécialisée à dominante d'activités artisanales, industrielles, ou commerciales pouvant aussi recevoir des bâtiments et équipements de services publics. La zone est une extension et en continuité du lotissement artisanal du Fontaigous à l'Est de l'agglomération (UEa). Le secteur n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate des 2 secteurs ont déjà une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter dans leur ensemble.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

Article II. 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet

Article V. 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) En zone agglomérée

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

2) Hors zone agglomérée

Le recul par rapport à l'axe des routes départementales est de 20 mètres.

Article VII. 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Dans les lotissements, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale

Article VIII. 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Sans objet.

Article IX. 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X. 2AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article XI. 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Article XII. 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUe 3 à 1AUe 13.

Article XIV. 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 4 Dispositions applicables à la zone Agricole

Dans toute la zone Agricole sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment les lotissements, les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles », les carrières.

Article II. A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont uniquement admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante et sans changement de destination.
- 2) Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation,
 - utilisées simultanément aux établissements auxquels elles sont liées,
 - aménagés dans le même volume ou accolés à celui-ci à l'arrière ou sur le côté, afin de n'en être jamais dissociés
 - respectueuses d'un style d'architecture traditionnelle agricole (mas), en harmonie avec le bâtiment d'exploitation et totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement.
- 3) Les constructions des bâtiments, installations et dépôts directement liés à l'activité agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
- 4) Le camping à la ferme, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, les aires naturelles de camping.
- 5) Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- 6) Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.
- 7) Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés (lignes EDF, ...)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet

Article V.A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article VI. A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
 - 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux
 - 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies
2. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, la distance est ramenée de 35 m à 25 m.
3. En bordure du Canal du Midi, les constructions seront édifiées à 35 mètres de l'axe de la cuvette et à 13 mètres au moins des limites du domaine public fluvial là où celles-ci sont situées à plus de 22 mètres de l'axe du Canal.
4. Les constructions devront également observer u recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

Article VII. A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article VIII. A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Sans objet.

Article IX. A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article XI. A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et autres modes d'occupations du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Article XII. A 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

Article XIV. A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 5 Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestière

Dans toutes la zone Naturelle et Forestière sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui vise à la protection de certains secteurs du territoire communal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel.

Trois secteurs se distinguent :

1. Un secteur Ng correspondant au futur parcours golfique de Bassanel en cohérence avec la protection de la qualité du site. Ce secteur et la zone N non indiquée correspondent à l'entité paysagère de la garrigue à l'extrémité Sud Est de la Commune.
2. Un secteur Np de sauvegarde des espaces naturels qui comporte l'Espace Boisé Classé du Bois du Marquisat autour du lac de Jouarres intégrant le règlement du Plan d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concertée de Jouarres.
 - Un secteur Ni permettant les hébergements de loisirs autour du lac de Jouarres et au-delà du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée.

Ce secteur est concerné en partie par la servitude AC1 de protection de l'oppidum protohistorique de Bassanel, et du pont aqueduc sur l'Ognon. Il est également soumis à la servitude AC2 pour la protection du Canal du Midi.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment les lotissements et les carrières.

Article II. N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que : les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher hors œuvre existante et sans changement de destination
- les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie) ou à l'accessibilité du site.
- les équipements d'intérêt public, d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés (lignes EDF, ...)
- sur le secteur Ng, les équipements et aménagements nécessaires au parcours et à la pratique golifiques dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

- 1) Les hébergements de loisirs (camping, caravanes, villages de vacances, Parcs Résidentiels de Loisirs, etc...) et équipements publics en secteur NI. D'autre part l'opération projetée doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- 2) Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.
 - utilisées simultanément aux établissements auxquels elles sont liées,
 - aménagés dans le même volume ou accolés à celui-ci à l'arrière ou sur le côté, afin de n'en être jamais dissociées
 - respectueuses d'un style d'architecture traditionnelle agricole (mas), en harmonie avec le bâtiment d'exploitation et totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement.
- 3) Les constructions des bâtiments, installations et dépôts directement liés à l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
- 4) Le camping à la ferme, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, les aires naturelles de camping.
- 5) Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

Article V.N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Article VII. N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article VIII. N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Sans objet.

Article IX. N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article XI. N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Article XII. N 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

Article XIV. N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet