

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE LIEURAN-CABRIERES

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement

Version consolidée
juin 2012

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement

Arrêté le : 06 juin 1989

Publié le : 20 décembre 1989

Approuvé le : 30 juillet 1990

Modification n° 1 : 1999

Modification n°2 approuvée le : 21 novembre 2005

Révisions simplifiée n° 1 approuvée le : 21 novembre 2005

Modification n°3 approuvée le : 7 juin 2012

Nota : en cas de discordances entre les documents formellement approuvés par l'autorité compétente et la présente version consolidée, réalisée uniquement pour faciliter l'accès à la règle de droit, seule la version originale fait foi.

Sommaire

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE I : CHAMP D’APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	4
ARTICLE II : PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	11
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	16
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	16
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA.....	20
SECTION I – ZONE I NA	20
SECTION II – ZONE II NA	25
SECTION III – ZONE III NA (Mas de Roujou).....	31
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB.....	36
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	41
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	45
ANNEXES.....	48
ANNEXE 1 – Article du Code de l’urbanisme qui restent applicables	48
ANNEXE II – LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	50
ANNEXE III – EMBLEMES RESERVES.....	52
ANNEXE IV – ESPACES BOISES CLASSES.....	53
ANNEXE V – MODES D’OCCUPATION DES SOLS PREVUS AUX ARTICLES R. 442-2 ET R. 443-1 DU CODE DE L’URBANISME	54
ANNEXE VI – DEFINITION DE LA SURFACE D’UNE EXPLOITATION AGRICOLE	55
ANNEXE VII – DEFINITIONS PARTICULIERES	57
ANNEXE SANITAIRE VIII	59

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- Les articles du Code de l'urbanisme concernant les périmètres sensibles.

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- La zone UA
- La zone UD

La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- La zone NA
- La zone NB
- La zone NC
- La zone ND

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

§ I – Secteur inondable : constructions interdites

Sur les terrains compris dans ce secteur, les constructions, murs de clôture, remblaiements, ainsi que l'édification d'obstacles susceptibles de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits.

En outre, hormis le cas des garages, ces locaux ne doivent comporter aucune ouverture, sauf jour dormant.

§ II – Zones présumées inondables

Lorsque l'avancement des études en matière hydraulique n'a pas permis de déterminer avec précision les zones inondables, telles que définies précédemment, une délimitation provisoire est établie, dans les secteurs à l'écart des zones urbanisées ou susceptibles de l'être.

Ces zones dénommées « zones présumées inondables », définissent une reprise globale de part et d'autre des cours d'eau, dont les caractéristiques sont définies en annexe.

A l'intérieur de cette emprise, les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, font l'objet d'une consultation obligatoire des services hydrauliques compétents.

§ III – Zones non aedificandi

Par ailleurs, chacun des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune est affecté d'un non aedificandi dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit. Ces zones non aedificandi sont les bandes de terrains dont les caractéristiques sont fixées en annexe.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

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

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme, éventuellement après enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du présent règlement.

ANNEXE à L'ARTICLE 3

Définition des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune.

Les bandes de terrains visées à l'article 3 et dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

COURS D'EAU	LARGEUR DE LA BANDE	OBSERVATIONS
1. Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques	LA DOUBIE 15m en moyenne	
2. Autres cours d'eau permanents ou temporaires	4 mètres minimum de part et d'autre des berges	

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que les services et activités diverses. Les constructions anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol admises

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

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

§ II – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement est 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.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet sont admis dans cette zone.

Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.

Article UA 3 – Accès et voirie

§ I – Accès

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.

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 présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

§ I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à réseau public de distribution d'eau potable.

§ II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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.

§ III – Électricité, téléphone, télédistribution

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.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

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

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux 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.

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

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L = \frac{H1 + H2}{3}$).

3

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie 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 totale :

La hauteur totale hors-tout des constructions ne peut excéder 10 mètres.

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, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 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 comptée 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.

Hauteur relative :

Non règlementée.

Article UA 11 – Aspect extérieur

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

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

Article UA 12 – Stationnement

Prescriptions générales :

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 25m², y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

En cas d'impossibilité de trouver ces places de stationnement sur la parcelle, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue au P.O.S. (article L.421-3 alinéas 3,4, et 5 du Code de l'urbanisme).

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 UA – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à caractère végétal ou minéral.

Article UA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixée à : **3**.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

Article UA 15 – Dépassement du COS

NEANT

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'extension récente d'habitat comprenant soit de l'habitat individuel, soit des logements collectifs. L'urbanisation s'est poursuivie ces dernières années en entourant le vieux village.

Article UD 1 – Occupation ou utilisation du sol admises

§ I – sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 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,
- les lotissements.

§ II – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Les installations classées 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 est lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises,
- que leur volume ou les aspects extérieurs soient compatibles avec le milieu environnant.

Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Article UD 2 – Occupation ou utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- 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 précédent,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UD 3 – Accès et voirie

§ I – Accès

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.

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 présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Accès en bordure des voies bordées d'arbre :

1. Cas des lotissements et groupes d'habitations :

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies, notamment celles bordées d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou de groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

2. Cas des constructions isolées :

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie doit se faire sans présenter de risque majeur pour la sécurité.

§ II – Voirie

Les voies en impasse ne doivent desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de 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 arrière.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

§ I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à réseau public de distribution d'eau potable.

§ II – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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 dans 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.

§ III – Électricité, téléphone, télédistribution

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 groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5 – caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article UD 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

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.

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.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 4 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 hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative.
- 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 UD 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L = H/2$.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigües ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UD 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article UD 10 - Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie 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 totale :

La hauteur totale maximale est fixée à 8,50 mètres hors tout.

TOUTEFOIS, UNE ADAPTATION MINEURE PEUT ETRE ADMISE DANS CERTAINS CAS DE TERRAINS EN PENTE TRANSVERSALE IMPORTANTE OU DE RELIEF TOURMENTÉ.

Article UD 11 – Aspect extérieur

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

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

Article UD 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 25m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place 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 qu'un seul accès sur la voie publique.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

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

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 5% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Article UD 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à : **0.30**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure. De plus, pour les opérations d'habitat social bénéficiant d'une aide de l'État, le C.O.S. est fixé à : **0.60**.

Article UD 15 – Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit, sauf dans le cas d'adaptations mineures résultant de l'application de l'article 4 du titre I.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du même Code).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités : industrie, artisanat, loisirs, activité liée aux matériaux d'extraction de carrière.

Article UE 1 – Occupations ou utilisations du sol admises

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

- L'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les constructions à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de loisirs, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § ci-après.

§ II – Occupations ou utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Article UE 2 – Occupation ou utilisations du sol interdits

- Les constructions à usage d'habitation non autorisées à l'article UE 1,
- Les campings
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article UA 3 – Accès et voirie

§ I – Accès

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.

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

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe, situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise au sol.

§ II – Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

§ I – Eau, forage

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau de distribution d'eau potable par forage conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

§ II – Assainissement

1. Eaux usées

Les eaux résiduaires 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.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental.

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

2. 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 d'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.

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Dans le cas d'une alimentation en eau de forage, la surface minimale constructible sera de 4 000 m².

Article UE 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 mètres (non aedificandi) par rapport à l'alignement du C.D. 15.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 15 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Article UE 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article UE 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout.

Cette hauteur peut être dépassée pour des dispositions techniques justifiées par les installations autorisées.

Article UE 11 – Aspect extérieur

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

Article UE 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réserve minimale :

1. Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois,
2. Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
3. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de place de stationnement que d'unités de logements.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Article UE 14 – Possibilités maximales d'utilisation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à : **0.30**.

Article UE 15 – Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit, sauf dans le cas d'adaptations mineures résultant de l'application de l'article 4 du titre I.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du même Code).

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

SECTION I – ZONE I NA

Il s'agit d'une zone en partie urbaine et composée essentiellement d'un habitat individuel très dispersé. Afin, de restructurer cette zone, l'urbanisation est admise sous conditions (desserte par les réseaux, superficie de la parcelle...).

Article I NA 1 – Occupation et utilisations du sol admises

§ I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- L'extension mesurée des bâtiments existants DANS LA LIMITE DE 30% DE LA SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services, les installations classées et les lotissements sous réserve des conditions fixées au § II ci-après.

§ II – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, les installations classées et les lotissements ne sont admis que s'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendies, explosions ...),
 - qu'elle n'entraîne pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Article I NA 2 – Occupation et utilisations du sol interdites

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

Article I NA – 3 Accès et voirie

§ I - Accès

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.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de chemins départementaux désignés sur les plans.

§ II - Voirie

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

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

Article INA 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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.

§ III - Électricité, téléphone, télédistribution

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 opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article I NA 5 – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent, en aucun cas, aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En secteur I NA, les terrains, pour être constructibles, doivent couvrir une superficie minimum de 600 m² en villa individuelle et de 450 m² en villa jumelée.

Article I NA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Toutefois, les 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.

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.

Article I NA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 4 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 de terrain sur lequel est réalisée l'opération : la distance de 4 mètres pourra être portée à 3 mètres dans le cadre de ces opérations d'ensemble ;
- lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et de 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative ;
- 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 I NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article I NA 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article I NA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres hors-tout.

Article I NA 11 - Aspect extérieur

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

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

Article I NA 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 25m², y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Une place est implantée obligatoirement sur la parcelle, la seconde étant implantée en stationnement banalisé sur le terrain d'assiette d'opération et directement accessible de la voie publique sans présenter de risques majeurs pour la circulation.
Le portail doit être implanté en retrait par rapport à la clôture pour permettre le stationnement d'un véhicule.
2. 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 qu'un seul accès sur la voie publique.

Article I NA 13 – Espaces libres et plantations

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

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 5% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Article I NA 14 – Coefficient d'occupation du sol

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul.

Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article I NA 1, le C.O.S. est fixé à : **0.30**.

Article I NA 15 – Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit sauf dans le cas d'adaptation mineure résultant de l'application de l'article 4 du titre I.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R. 332-1 à R. 332-14 du même Code).

SECTION II – ZONE II NA

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future.

Actuellement non urbanisée, elle constitue la zone préférentielle d'extension de l'habitat à l'Est de l'agglomération. Afin d'organiser correctement cette zone, l'aménagement devra se faire par secteur entier.

Article II NA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Modes d'occupation des sols prévus aux articles R. 442.2 et 443.1 du Code de l'urbanisme.
2. Les installations de campings et caravanings.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les exhaussements et affouillements du sol, sous réserve des dispositions de l'article II NA 2 ci-après.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976), sous réserve des dispositions de l'article II NA 2 ci-après
6. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des dispositions de l'article II NA 2 ci-après.

Article II NA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Nonobstant les alinéas 5 et 6 de l'article II NA 1, ci-dessus :

1. les établissements d'entrepôt ou d'activité artisanale qui ne présentent ni danger, ni inconvénient pour le voisinage, la santé, la sécurité ou la salubrité publique ;
2. les opérations de construction à usage d'habitation et les établissements à usage de services et d'équipements publics qui y sont liés ;

peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements par hectare minimum. Cette opération peut être réalisée soit sous forme de Z.A.C., d'opération groupée, de lotissement, en association foncière urbaine ou simple division foncière.
- que le programme et l'organisation de l'opération soient élaborés en accord avec la Commune.
- que les charges d'équipements internes à l'opération et les branchements aux réseaux publics soient financés par le pétitionnaire et que celui-ci s'engage à verser à la collectivité locale les participations demandées par elle pour les charges d'équipements publics, conformément au Code de l'urbanisme.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la possibilité d'aménager des bâtiments existants à usage d'habitation, sous la double condition :

- que les adjonctions effectuées ne dépassent pas 50 m²,
- qu'elles respectent par ailleurs toutes les règles applicables à la zone II NA.

Article II NA 3 – Accès et voirie

§ I - Accès

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.

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

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

§ II – Voirie

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

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

Elles doivent tenir compte des indications fournies sur le plan pour les raccordements sur le Domaine Public (voir flèche).

Article II NA 4 – desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit se raccorder obligatoirement au réseau communal selon les caractéristiques définies par la commune.

§ II – Assainissement

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

NB : circulaire du Ministère de la Santé Publique du 10 juin 1976 relative à l'assainissement des agglomérations et à la protection sanitaire des milieux récepteurs.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article II NA 5 – Caractéristiques des terrains

Les opérations groupées ou lotissements d'habitations doivent se faire sur la totalité de l'un ou plusieurs des secteurs fonciers sur une surface minimale de 3 000 m².

La surface minimale des parcelles créées postérieurement à la date de publication du présent P.O.S. est de 600 m² pour les constructions isolées et de 450 m² pour les constructions jumelées par un seul côté. Aucun minimum de superficie n'est imposé pour les maisons en bande.

Article II NA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§ I – Cas général

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les installations et bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 5 mètres pour les voies ouvertes à la circulation automobile,
- 4 mètres pour les voies réservées à la circulation piétonnière.

Sauf en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre du plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

§ II – Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

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.

Article II NA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises après les équipements devront satisfaire aux conditions suivantes :

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :
 - lorsque les propriétaires voisins ont conclu à un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
 - lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
 - à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations.
3. Les constructions annexes ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale, telles que garages, remises, etc. ..., peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives sous réserve que leurs dimensions totales sur ces limites n'excèdent pas 10 mètres.

Article II NA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci.

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celle-ci.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article II NA 9 – Emprise au sol

NON REGLEMENTEE.

Article II NA 10 – Hauteur des constructions

§ I – Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

§ II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 8,50 mètres (2 niveaux). Elle est mesurée à partir de tous points du sol existants jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article II NA 11 – Aspect extérieur

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'architecture ne doit pas justifier 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. Entre ces deux extrêmes, il y a de la place pour une architecture simple, saine et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace 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.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures : les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Façades : toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

Clôtures : tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roues de charrette, etc. ... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

Matériaux proscrits : 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 agglomérés, etc. ...

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

Énergie solaire : en cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

[Article II NA 12 – Stationnement](#)

Afin d'assurer en dehors de voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement sur la propriété,

- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

Hôtel: une place de stationnement par chambre.

Salles de spectacles et de réunions, restaurants: le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article II NA 13 – Espaces libres et plantations

§ I – Espaces libres

Chaque opération de construction ou de lotissement doit réserver 10% au moins de sa superficie en espace collectif piétonnier et de jeux.

§ II – Espaces boisés classés

NEANT.

§ III – Obligation de planter

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Article II NA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. applicable à la zone II NA est nul.

Toutefois, pour les opérations de construction et de lotissement admises en application de l'article II NA 2, le C.O.S. est fixé à 0,30.

Toutefois, pour les opérations d'habitat social bénéficiant d'une aide de l'État, il est fixé à 0,80.

Article II NA 15 – Dépassement du C.O.S.

NEANT

SECTION III – ZONE III NA (Mas de Roujou)

Il s'agit d'une zone en partie urbaine et composée essentiellement d'un habitat individuel très dispersé. Afin de restructurer cette zone, l'urbanisation est admise sous conditions (desserte par les réseaux, superficie de la parcelle, ...).

Article III NA 1 – Occupation et utilisations du sol admises

§ I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants DANS LA LIMITE DE 30% DE LA SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services, les installations classées et les lotissements sous réserve des conditions fixées au § II ci-après.

§ II – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, les installations classées et les lotissements ne sont admis que s'ils s'intègrent de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions ...),
 - qu'elle n'entraîne pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Article III NA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article III NA 3 – Accès et voirie

§ I - Accès

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.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de chemins départementaux désignés sur les plans.

§ II - Voirie

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

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

Article III NA 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à réseau public de distribution d'eau potable.

§ II - Assainissement

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'implantation des dispositions d'assainissement autonomes dans les conditions règlementaires conformes au règlement sanitaire départemental.

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.

§ III - Électricité, téléphone, télédistribution

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 opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article III NA 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent, en aucun cas, aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En secteur III NA, les terrains, pour être constructibles, doivent couvrir une superficie minimum de 1000 m² ; cette règle est également applicable aux lotissements.

Article III NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

Toutefois, les 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.

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.

Article III NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 4 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 de terrain sur lequel est réalisée l'opération : la distance de 4 mètres pourra être portée à 3 mètres dans le cadre de ces opérations d'ensemble ;
- lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et de 10 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative ;
- 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 III NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article III NA 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article III NA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,50 mètres et 2 niveaux. Elle est mesurée à partir de tous points du sol existants jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article III NA 11 – Aspect extérieur

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

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

Article III NA 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 25m², y compris les accès.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Une place est implantée obligatoirement sur la parcelle, la seconde étant implantée en stationnement banalisé sur le terrain d'assiette d'opération et directement accessible de la voie publique sans présenter de risques majeurs pour la circulation.
Le portail doit être implanté en retrait par rapport à la clôture pour permettre le stationnement d'un véhicule.
2. 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 qu'un seul accès sur la voie publique.

Article III NA 13 – Espaces libres et plantations

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

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 5% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Article III NA 14 – Coefficient d'occupation du sol

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul.

Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article III NA 1, le C.O.S. est fixé à : **0.30**.

Article III NA 15 – Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit sauf dans le cas d'adaptation mineure résultant de l'application de l'article 4 du titre I.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme (il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R. 332-1 à R. 332-14 du même Code).

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Il s'agit d'une zone non équipée sur laquelle, sous certaines conditions, peut être admis un habitat dispersé. Elle est composée d'un seul secteur.

Article NB 1 – Occupations et utilisations du sol admises

§ I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
- Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires à la zone,
- Les installations et travaux divers,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve du § II ci-après.

§ II – Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées ne sont admises que si elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone et si elles ne présentent pas de risque ou de nuisance pour leur voisinage.

Article NB 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les dépôts et activités artisanales et commerciales,
- Les installations camping et caravanning,
- Les lotissements et groupes d'habitations,
- L'ouverture de toutes carrières,
- Toutes les autres occupations non mentionnées à l'article précédent.

Article NB 3 – Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

Cas des constructions isolées :

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

§ II – Voirie

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

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

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre puissent faire demi-tour.

Article NB 4 – Desserte par les réseaux

§ I – Eau – Forage

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou à usage agricole doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

§ II – Assainissement

1. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.
2. Les occupations et utilisations des sols admises ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques suffisantes.
En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété ; en aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

§ III – Électricité – Téléphone – Télédistribution

DANS LA MESURE DU POSSIBLE, LES BRANCHEMENTS ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDISTRIBUTION DEVRONT ETRE ETABLIS EN SOUTERRAIN ; SINON L'INSTALLATION DEVRA ETRE LA PLUS DISCRETE POSSIBLE.

Article NB 5 – Caractéristiques des terrains

Pour les constructions admises, la superficie minimale est de 3000 m², EN CAS DE DETACHEMENT, LES PARCELLES DÉJÀ BATIES DOIVENT RESPECTER LE MINIMUM DE SUPERFICIE DEFINIE CI-DESSUS.

Article NB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces distances sont respectivement ramenées de 15 m à 10 m.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement de 10 mètres.

Article NB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article NB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article NB 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article NB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,50 m et DEUX NIVEAUX. Elle est mesurée à partir de tous points du sol existants jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article NB 11 – Aspect extérieur

L'architecture ne doit pas justifier 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. 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 espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures : les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Façades : toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

Clôtures : tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roues de charrette, etc. ... est interdit.

Matériaux proscrits : 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 agglomérés, etc. ...

Énergie solaire : en cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Article NB 12 – stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Pour les autres constructions, il est exigé une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction.

Article NB 13 – Espaces boisés classés – Espaces libres et plantations

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

Article NB 14 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à la valeur indiquée sur le plan, soit : **0,20**.

Article NB 15 – dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

Article NC 1 – Occupations du sol admises

§ I – Zone NC

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

- L'extension des bâtiments avec la limite de 30% de la surface de plancher existante avec une limite de 50 m² de surface de plancher. L'extension ne sera autorisée qu'une seule fois.
- Les constructions des bâtiments d'exploitations destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (voir en annexe les critères de définition d'une exploitation agricole).
- Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.
- Les abris de jardin dans la limite de 8 m² de surface de plancher et de moins de 2 m sous toiture.
- Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.

§ II – Zone NC m

Ce sont des zones NC où les gîtes et matériaux sont exploitables et où les carrières sont autorisées.

Article NC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article NC 3 – Accès et voiries

§ I – Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

§ II – Voirie

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

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

Article NC 4 – Desserte par les réseaux

§ I – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux articles 10 - 11 - 15 du règlement sanitaire départemental et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

§ II – Assainissement

- a) Les eaux usées ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents et évacués, conformément aux exigences des textes réglementaires.
- b) L'évacuation des effluents non traités et eaux ménagères est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.
- c) Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

- d) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- e) Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Article NC 5 – Caractéristiques des terrains

Les parcelles non raccordables aux réseaux d'eaux usées ne seront constructibles que si elles présentent des caractéristiques compatibles avec les prescriptions du Règlement sanitaire départemental en matière d'assainissement autonome et de forage s'il y lieu.

Article NC 6 – Implantation par rapport aux voies

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement ci-après :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des R.D.
- 8 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Article NC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article NC 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être alignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article NC 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article NC 10 – Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle sera de 8,50 mètres maximum hors tout.

Les hauteurs à respecter seront de R + 1.

Article NC 11 – Aspect extérieur

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

Article NC 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NC 13 – Espaces boisés classés – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article NC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article NC 15 – Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

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

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

Article ND 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et qui présente un caractère d'habitation avec une limite de 50 m² d'extension. Cette extension ne sera autorisée qu'une seule fois.
- Les équipements d'utilité publique :
 - Soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie),
 - Soit nécessaires à l'accessibilité du site.
- Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des exploitants, des récoltes, des animaux et matériel agricole.
- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.

Article ND 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les lotissements, les campings et stationnement de caravanes.

Les bâtiments à usage d'abri de jardin dans les parcelles où n'existe aucune construction.

Article ND 3 – Accès et voirie

§ I – Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

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

§ II – Voirie

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

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

Article ND 4 – Desserte par les réseaux

§ I – Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles, à usage d'habitation ou d'activité, doivent être alimentées en eau potable soit par branchement, soit par forage, conformément au Règlement sanitaire départemental.

§ II – Assainissement

- a) Les eaux usées ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, fosses septiques ou appareils équivalents et évacués, conformément aux exigences des textes réglementaires.
- b) L'évacuation des effluents non traités et eaux ménagères est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.
- c) Les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.
- d) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- e) Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Article ND 5 – Caractéristiques des terrains

Les parcelles non raccordables aux réseaux d'eaux usées ne seront constructibles que si elles présentent des caractéristiques compatibles avec les prescriptions du Règlement sanitaire départemental en matière d'assainissement autonome.

Article ND 6 – Implantation par rapport aux voies

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement ci-après :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la R.N. à vérifier axe pour RN
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des voies départementales.

Article ND 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article ND 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article ND 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article ND 10 – Hauteur des constructions

Sans objet.

Article ND 11 – Aspect extérieur

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

Article ND 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article ND 13 – Espaces boisés classés – Espaces libres et plantations

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

Article ND 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article ND 15 – Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 – Article du Code de l’urbanisme qui restent applicables

Article L 111-9 (L n.76.1285, 31 décembre 1976)

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L 111-10 (L n.76.1285, 31 décembre 1976)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Article L 421-4 (L n.76.1285, 31 décembre 1976)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3

La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil municipal et de la Commission départementale d'urbanisme.

Article P 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-14

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes

particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délibère le permis de construire peut exiger :

- a) La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;
- b) La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrain ou de participation financière ;
- c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classé en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont applicables dans les communes ou parties des communes où est instituée la Taxe Locale d'Équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1^{er} et l'article 1585 A du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir.

Article R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination et leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux a) et b) de l'article R.122-14.

Article R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE II – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

(Article R 123-22 du Code de l'urbanisme)

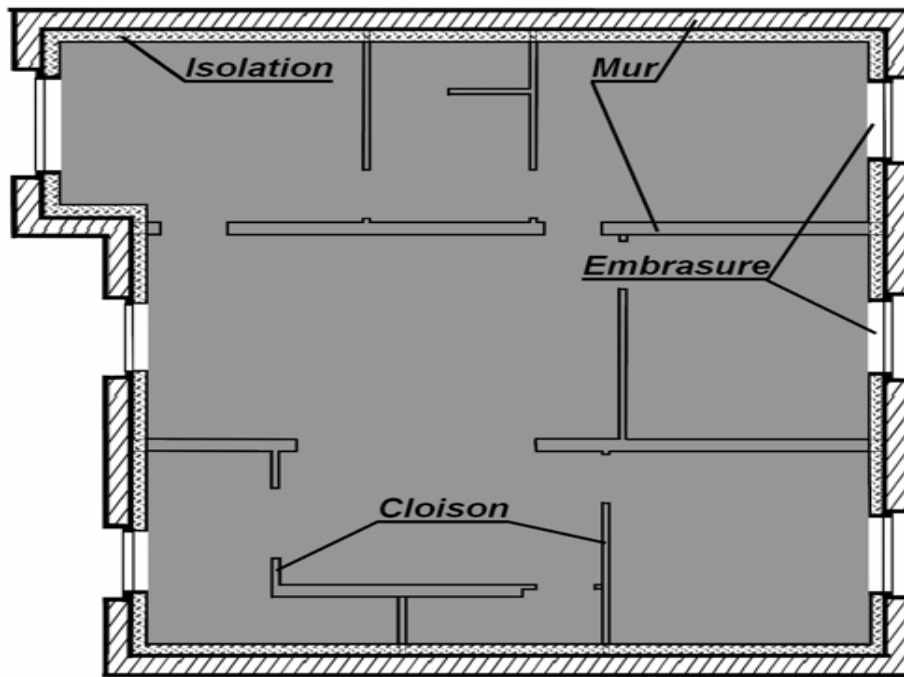
Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris le cas échéant les terrains cédés gratuitement (article R.332-15 et R.332-16).

Le C.O.S. appliqué à la superficie déterminée comme indiqué à l'alinéa précédent fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une superficie maximum de plancher susceptible d'être édifiée.

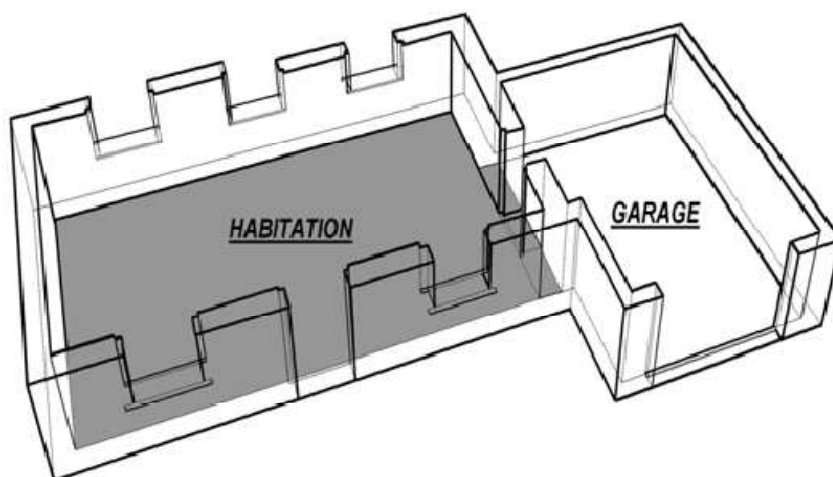
Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Cas des murs intérieurs séparant un local constitutif de surface de plancher d'un local non constitutif de surface de plancher.

Un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local qui n'est pas constitutif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction. Cela signifie, par exemple, que dans le cas d'un garage - non constitutif de surface de plancher accolé à une maison -, la surface de plancher de la construction se calcule en déduisant la seule superficie du garage de la surface totale de la construction.



Lorsqu'une construction a été édifée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droits ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que les constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du Coefficient d'Occupation du Sol au terrain considéré.

ANNEXE III – EMBLEMENTS RESERVES

(Article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme)

« Le propriétaire d'un terrain réservé par un P.O.S. pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du Service Public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain dans un délai maximum de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L. 123-5 et L. 123-7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L. 125-1. » ...

« a défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, le juge d'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. »...

(Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont indiqués au plan conformément à la légende et repérés par un numéro).

ANNEXE IV – ESPACES BOISES CLASSES

(Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme)

« Les Plans d'Occupation des Sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. »

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévu à l'article 157 du Code forestier. »...

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un P.O.S. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf s'il est fait application des dispositions des livres 1^{er} et II du Code forestier ou d'un simple plan de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963. »

« Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminés par les décrets prévus à l'article L. 130-6. »

(Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont indiqués au plan conformément à la légende).

ANNEXE V – MODES D'OCCUPATION DES SOLS PREVUS AUX ARTICLES R. 442-2 ET R. 443-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article R. 442-2 (décret n° 80-694 du 4 septembre 1980)

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au nom de l'État, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Article R 443-1

Est considéré comme caravane pour l'application de la présente section le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

ANNEXE VI – DEFINITION DE LA SURFACE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation doit avoir une surface au moins égale à la surface minimale d'installation définie par l'arrêté ministériel du 19 janvier 1986.

Nature de la Production	Nombre d'hectares ou effectifs d'animaux	Coefficient d'Équivalence
- Vigne (sauf pépinière et VDN)	8 Ha	2,5
- Vigne Vin doux naturel	5Ha	4
- Cultures fruitières	8 Ha	2,5
- Cultures légumières de plein champ (1 récolte/an)	8 Ha	2,5
- Cultures maraîchères intensives (rotation de cultures sur terrains aménagés)	1 Ha	20
- Cultures maraîchères florales et d'ornement, jeunes plants de légumes		
• Sous grands abris froids	0,66 Ha	30
• Sous abris thermo régulés	0,20 Ha	100
- Pépinières		
• Viticoles plants racinés	1 Ha	
Greffés soudés		100
• Fruitières, agréments, forestières	1 Ha	100
- Vignes mères		1
- Terres labourables	20 Ha	0,15
- Parcours – Sommail Espinouse	133 Ha	0,1
Autres régions	200 Ha	1
- Oliviers	20 Ha	1
- Truffières cultivées	20 Ha	2
- Lavande, lavandin, plantes aromatiques et médicinales	10 Ha	2
- Élevages spécialisés		
• Apiculture (ruches)	400 ruches	
• Conchyliculture étang	25 ares de parc (2 tables)	
• Mer	Filière 400 m	
- Porcs :		
• ateliers naisseurs	84 truies présentes	
• ateliers naisseurs-engraisseurs	42 truies présentes	
• ateliers engraisseurs	600 places de porcs	
- Veaux – ateliers engraissement-batteries	200 places de veaux ou 600 veaux produits / an	
- Volailles :		
• poules pondeuses, en batterie ou au sol, pour la production d'œufs à consommer ou d'œufs à couvrir en vue de la reproduction	1 500 m ² de poulailler	
• poulet de chair, type export, standard ou production traditionnelle et poulettes démarrées	3 000 m ² de poulailler	
• poulet label avec parcours et poulet fermier	1 400 m ² de poulailler ou 45 000 têtes par an	

<ul style="list-style-type: none"> • pintades, élevage industriel • pintades label en volière • dindes, élevage industriel • dindes fermières ou sous label avec parcours • dindes de Noël • production d'œufs à couver • canards, élevages en claustration • canards fermiers ou sous label avec parcours • cailles, vendues vives • cailles, vendues mortes • pigeons de chair, vendus vifs • pigeons de chair, vendus morts - Palmipèdes à foie gras <ul style="list-style-type: none"> • oies • canards - Lapins <ul style="list-style-type: none"> • lapins de chair • lapins angora - Gibier <ul style="list-style-type: none"> • faisans de tir • perdrix de tir • lièvres • canards colverts • sangliers élevage extensifs tir ou intensifs boucherie - Fourrure <ul style="list-style-type: none"> • Visons • Myocastors - Divers <ul style="list-style-type: none"> • Truites, salmoniculture en bassin 	<p>3 000 m² de poulailler 1 400 m² de poulailler ou 45 000 têtes par an 3 000 m² de poulailler 1 400 m² de poulailler ou 15 000 têtes par an 3 000 dindes sous réserve de ne pas dépasser une production annuelle de 1 000 dindes 1 500 m² de poulailler 3 000 m² de poulailler ou 60 000 têtes par an</p> <p>1 400 m² de poulailler ou 28 000 têtes par an 200 000 par an 120 000 par an 1 500 couples présents 1 200 couples par an</p> <p>1 000 par an 2 400 par an</p> <p>250 cages mère ou 280 mères présentes</p> <p>400 animaux présents dont 300 en production</p> <p>350 poules présentes ou 9 000 faisans vendus / an 450 couples ou 9000 perdrix grises, ou 8000 perdrix rouges, vendues par an 100 couples reproducteurs présents 450 canes ou 18 000 animaux vendus / an 50 laies ou 250 animaux vendus par an</p> <p>600 cages de femelles 200 femelles</p> <p>1 000 m²</p>	
---	---	--

ANNEXE VII – DEFINITIONS PARTICULIERES

I – Indices a, b, c – Zones inondables

Ces indices caractérisent les secteurs inondables. Leur définition est donnée à l'article 3 du titre I.

II – Indice d – Secteurs à assainir

Cet indice caractérise les secteurs à assainir.

Sur les terrains compris dans ce secteur des travaux de Génie Civil sont à entreprendre avec l'accord de l'organisme chargé de la lutte contre les moustiques (Direction Générale de l'Entente Interdépartementale pour la Démoustication du Littoral Méditerranée – Avenue Paul Rimbaud – BP 6036 – 34030 MONTPELLIER CEDEX), dans le but d'assainir les sols conformément aux prescriptions de la loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964, du décret n° 65-1046 du 1^{er} décembre 1965 relatifs à la lutte contre les moustiques et aux dispositions des arrêtés subséquents.

Aucune construction ni travaux quelconques privés ou publics ne peuvent y être réalisés sans l'accord de l'organisme désigné ci-dessus.

Cependant, à l'intérieur des secteurs intéressés, les parcelles qui ne posent aucun problème à cet égard, en raison du niveau de leur sol, de leur nature propre ou des travaux d'assainissement effectués pourront recevoir des constructions et installations ou faire l'objet de travaux conformes aux dispositions du plan d'occupation des sols.

D'une manière générale après exécution des travaux d'assainissement du sol, les règles applicables sont celles de la zone dans laquelle se trouve le secteur à assainir.

III – Indice c – Passage de lignes de transport d'énergie électrique

Cet indice caractérise les secteurs affectés par l'existence de couloirs de passage pour le transport de l'énergie électrique.

Dans la mesure où les prescriptions relatives à chaque zone intéressée ne sont pas contraires aux règles par la législation spécifique en vigueur, les autorisations sollicitées en ce qui concerne la réalisation de lignes nouvelles de transport d'énergie électrique peuvent être accordées sous réserve, le cas échéant, des enquêtes règlementaires prévues par cette législation spécifique.

Au cas où les prescriptions susvisées ne permettent pas d'autoriser la réalisation de nouvelles lignes de transport, il y aura lieu d'appliquer le cas échéant, l'article L.123.8 du Code de l'urbanisme.

Les inscriptions sur le Plan d'Occupation des Sols de couloirs destinés au passage des lignes de transport, sur propositions des services concernés, sont portées en application des prescriptions de l'article R 123-18/2^e du Code de l'urbanisme. Dans l'emprise de ces couloirs, la hauteur maximum des constructions et installations susceptibles d'être édifiées peut être limitée à 8 mètres.

Tous projets de construction, surélévation ou modification concernant des implantations de bâtiments quelconques, toute modification du profil du terrain à l'intérieur des couloirs de lignes de

transport inscrit au Plan d'Occupation des Sols doivent être au préalable soumis aux concessionnaires pour mise en conformité avec les dispositions des règlements de sécurité.

IV – Indice m

Cet indice caractérise les secteurs qui, à l'intérieur de la zone non équipée NC, ont pour vocation la recherche et l'exploitation des gites et minéraux, et où les carrières sont autorisées.

ANNEXE SANITAIRE VIII

Article 10 - Alimentation en eau d'habitations particulières en l'absence d'une distribution publique

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau d'un captage particulier n'est autorisé, pour l'alimentation humaine, que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes les contaminations.

L'utilisation de l'eau d'une source, d'un forage ou d'un puits, pour l'alimentation en eau d'une habitation particulière nouvelle pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le puits, le forage ou la source, seront situés au minimum à 35 m à l'intérieur des limites de la propriété qu'ils desservent ainsi que de tout ouvrage ou installation risquant de les polluer directement ou indirectement,
- l'ensemble du dispositif d'assainissement des eaux résiduaires de la construction desservie devra être situé à plus de 35 m de tout ouvrage de captage d'eau,
- la potabilité de l'eau devra être attestée par une analyse de type 2 réalisée par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Il est conseillé aux usagers de s'assurer de la permanence de la qualité de leur eau par une surveillance analytique périodique,
- la protection du captage devra être réalisée conformément aux prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

Dans certains cas particuliers, l'autorité sanitaire pourra accorder des dérogations à ces conditions si la protection naturelle de l'aquifère capté est satisfaisante. Si nécessaire, cette protection devra être attestée par l'avis d'un hydrogéologue agréé. Dans le cas où la protection de la ressource en eau imposerait des contraintes d'usage concernant les parcelles voisines appartenant à des tiers, il devra être établi une servitude de protection par acte notarié, inscrite aux hypothèques. En tout état de cause, la parcelle sur laquelle sont implantés le captage d'eau et la construction desservie ne pourra avoir une superficie inférieure à 4 000 m².

Dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation d'eau de pluie recueillie dans des citernes pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12 du présent règlement.

L'utilisation d'eau de surface ou d'eau provenant d'un réseau d'irrigation est interdite pour l'alimentation en eau potable d'habitations particulières.

Article 11 - Règles d'aménagement des captages d'eau destinés à l'alimentation humaine : sources, puits, forages

Toutes les précautions utiles seront prises afin d'interdire la pénétration d'eaux parasites et de corps étrangers dans les ouvrages de captage. En particulier :

- la partie non captante des ouvrages sera réalisée conformément aux prescriptions de l'article 7-3 du présent règlement.
- dans un rayon de deux mètres minimum autour des puits et des forages, le sol est rendu étanche et doit présenter une pente vers l'extérieur. Un caniveau doit éloigner les eaux de ruissellement et les eaux s'échappant du dispositif de pompage.

- le tubage des forages ou la margelle des puits s'élèvera au minimum à 50 centimètres au-dessus du niveau du sol, ou des plus hautes eaux connues si le terrain est inondable.
- l'orifice des puits ou des tubages de forages est couvert par un dispositif suffisamment étanche pour empêcher la pénétration d'animaux et de corps étrangers tels que branches et feuilles. Les éventuelles cheminées d'aération sont munies de grilles pare-insectes.

L'ensemble de l'ouvrage doit être maintenu en bon état d'entretien et en état constant de propreté. L'ouvrage dont l'usage aura été reconnu dangereux pour l'alimentation sera muni de l'inscription apparente "**EAU DANGEREUSE A BOIRE**" et d'un pictogramme caractéristique.

A la demande et sous contrôle de l'autorité sanitaire, le Maire pourra imposer le nettoyage, la désinfection, la condamnation ou le comblement de l'ouvrage contaminé.

En aucun cas, un tel ouvrage ne doit être utilisé comme puits filtrant ou dispositif d'enfouissement.

Article 15 - Distribution et utilisation d'une eau autre que celle du réseau public

Il est interdit aux propriétaires, hôteliers, tenanciers ou gérants des immeubles et établissements, où de l'eau chaude ou froide est mise à la disposition des usagers, de livrer aux utilisateurs une autre eau que celle de la distribution publique, exception faite pour les eaux minérales et les eaux conditionnées autorisées :

- pour tous les usages ayant un rapport direct ou même indirect avec l'alimentation, tels que le lavage des récipients destinés à contenir des boissons, du lait, des produits alimentaires ;
- pour tous les usages à but sanitaire tels que la toilette, le lavage de linge de table, de corps, de couchage ;
- d'une façon générale, dans tous les cas où la consommation de l'eau peut présenter un risque pour la santé humaine, notamment sur les aires de jeux pour enfants, les bacs à sable, les pelouses, les aires d'évolution des sportifs telles que stades ou pistes.

La même interdiction s'applique aux fabricants de boissons, de glace alimentaire, de crèmes glacées, ainsi qu'à toute personne utilisant de l'eau soit pour la préparation, soit pour la conservation de denrées alimentaires.

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public d'eau d'alimentation, les personnes désignées ci-dessus doivent solliciter l'autorisation du Préfet pour utiliser une eau d'une autre origine.

Toutes personnes mettant à la disposition d'usagers ou utilisant tel que défini ci-dessus de l'eau autre que celle de la distribution publique doivent, à leur frais, en assurer le contrôle par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux. Sauf dispositions particulières prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation, il sera effectué annuellement au moins une analyse chimique et bactériologique de type 2 et deux analyses bactériologiques de type 3.

Une copie des résultats sera adressée à l'autorité sanitaire.

Lorsqu'il existe des raisons de craindre la contamination des eaux, même si les causes de l'insalubrité ne sont pas imputables aux personnes visées aux deux premiers alinéas, celles-ci ont l'obligation de prendre les mesures prescrites par la réglementation en vigueur pour assurer la désinfection de l'eau. Ces mesures sont portées à la connaissance de l'autorité sanitaire qui contrôlera la qualité des eaux aux frais desdites personnes.

Lorsqu'il est constaté que les eaux ne sont pas saines ou qu'elles sont mal protégées, leur usage pour l'alimentation est immédiatement interdit. Leur utilisation ultérieure est subordonnée à une autorisation préfectorale.