

COMMUNE DE MARCOLS LES EAUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Saint Pierreville
COMMUNE : Marcols les Eaux

LE REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire

17 SEP. 2008



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.16 conformément aux dispositions de l'article R123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Marcols les Eaux. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4°) Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Article 2 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles et forestières



Article 3 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, un mois après réception du document approuvé en préfecture.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Article 5 - Dispositions diverses

Les activités bruyantes :

Toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion du projet dans son environnement sonore (conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage en Ardèche).

Les accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La gestion des eaux de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

L'assainissement des effluents autres que les eaux usées domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les cimetières privés :

En application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, le règlement peut :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Plusieurs cimetières privés ont été repérés sur le plan de zonage. Ces éléments entrent dans le cadre de l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, dans les secteurs repérés, toutes utilisations du sol ou constructions incompatibles avec la présence de cimetière sont interdites.

ZONE UA

Zone centrale dense à vocation principale d'habitat, de services et de commerces où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions peuvent être alimentées en eau par une ressource privée ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Toutefois, si le demandeur de l'autorisation de construire est propriétaire d'une ressource en eau ou possède par acte notarié un droit d'eau et si sa ressource ou son droit d'eau est réservé à l'usage personnel de sa famille, aucune autorisation ni déclaration ne sont requises.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions, calculée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 9 mètres

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Si une clôture est réalisée à l'alignement des voies publiques, celle ci doit être constituée soit d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits soit d'une haie vive.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UB

Il s'agit des zones pavillonnaires de Marcols les Eaux, où la densité de l'habitat est plus « aérée ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions peuvent être alimentées en eau par une ressource privée ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Toutefois, si le demandeur de l'autorisation de construire est propriétaire d'une ressource en eau ou possède par acte notarié un droit d'eau et si sa ressource ou son droit d'eau est réservé à l'usage personnel de sa famille, aucune autorisation ni déclaration ne sont requises.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions, calculée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 6 mètres

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UI

La zone UI se situe à l'extrémité est du village de Marcols les Eaux et présente une vocation artisanale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UI 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article UI 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UI 5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UI 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 -- Hauteur

La hauteur maximale des constructions, calculée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 6 mètres.

Article UI 11 -- Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UI 12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UI 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UE

La zone UE se situe à proximité directe de la maison de retraite. Seules les constructions de services publics, de services liées à la maison de retraite et d'équipements collectifs y seront autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal et agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UE 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions sont autorisées sous réserve de revêtir un caractère d'intérêt public ou collectif (services publics, services liées à la maison de retraite, équipements collectifs...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article UE 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UE 5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UE 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UE 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 -- Hauteur

Non réglementé.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article UE 11 -- Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UE 12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UE 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UL

Les zones **UL** correspondent aux espaces naturels d'accueil touristique et de loisirs de Marcols les Eaux, où les constructions et installations à vocation touristique et de loisirs seront autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal et agricole.
Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.
Les carrières.
Les stands de tir.

Article UL 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions sont autorisées sous réserve de revêtir une vocation de loisirs ou d'accueil touristique.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article UL 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UL 5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UL 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UL 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL 10 -- Hauteur

La hauteur maximale des constructions, calculée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 6 mètres.

Article UL 11 -- Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37.
- des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

- Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

- Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogène et appropriés.

Article UL 12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UL 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UL 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE AU

Les zones AU représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme. On ne recense qu'une zone AU à Marcols les Eaux.

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage artisanal, industriel, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolées, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les carrières et les stands de tir.

Article AU-2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Les accès devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article AU-4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article AU-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AU-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Article AU-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU-10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions, calculée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 9 mètres

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article AU-11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article AU-12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article AU-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF2.

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 - Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue un sous secteur **Ap**, où toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux et de services
- de commerces
- d'industrie

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Les carrières.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

En zone **Ap**, seuls les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le caractère paysager du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions peuvent être alimentées en eau par une ressource privée ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Toutefois, si le demandeur de l'autorisation de construire est propriétaire d'une ressource en eau ou possède par acte notarié un droit d'eau et si sa ressource ou son droit d'eau est réservé à l'usage personnel de sa famille, aucune autorisation ni déclaration ne sont requises.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Glueyre, où toute construction sera interdite.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'industrie

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières.

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Pour les secteurs inondable (partie hachurée) : Toutes les constructions sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées. En cas d'accès dangereux, il sera fait application des articles R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions peuvent être alimentées en eau par une ressource privée ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Toutefois, si le demandeur de l'autorisation de construire est propriétaire d'une ressource en eau ou possède par acte notarié un droit d'eau et si sa ressource ou son droit d'eau est réservé à l'usage personnel de sa famille, aucune autorisation ni déclaration ne sont requises.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions, calculée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 6 mètres

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.