

SAINT-CESAIRE DE GAUZIGNAN

30360

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

OCTOBRE 2006

Approuvé par délibération du
conseil municipal du 22 janvier 2007 **2**
Le Maire



1 ^{ère} REVISION	08.07.2002	23.11.2005		22.01.2007
2 ^{ème} Modification				08.10.1999
1 ^{ère} Modification				20.06.1994
ELABORATION	25.11.1985	17.11.1987	01.02.1991	02.07.1991
PROCEDURE	PRESCRIPTION	DELIBERATION arrêtant le projet	PUBLICATION	APPROBATION

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
--	----------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
--	----------

ZONE Ua	8
ZONE Ub	14
ZONE Uc	21
ZONE Ud	29

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
---	-----------

ZONE AU	38
ZONE A	45
ZONE N	51

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de :
SAINT-CESAIRE DE GAUZIGNAN

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal s'il y a lieu :

1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

L 111.1.4.	amendement Dupont
L 111.3	reconstruction, restauration
L 111.9 et 10	sursis
L 421.4	respect utilité publique
L 421.5	conditions travaux réseaux
R 111.2	salubrité et sécurité publique
R 111.3.2.	conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
R 111.4.	desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
R 111.8	préoccupations d'hygiène publique (eau - assainissement)
R 111.14.2.	préoccupations d'environnement
R 111.15	respect de l'action d'aménagement du territoire
R 111.21	respect du patrimoine urbain, naturel et historique
2. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législation concernant :
 - les monuments historiques (L 421 et 430, R 421.38, R 430.26 et 27)
 - la Loi UH du 2 juillet 2003 ayant porté modification de la Loi SRU du 13 décembre 2000
 - les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques et celle du 1^{er} août 2003 réglementant l'archéologie préventive.

ARTICLE 3 - COMPOSITION DU REGLEMENT

Le présent règlement est composé des éléments suivants :

1. Pièces graphiques :
 - Plan de zonage (zones U, AU, A et N)
2. Règles d'application des zones suivantes :
 - a. Zones U
 - b. Zones AU
 - c. Zones A
 - d. Zones N

ARTICLE 4 -**ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le PLU (articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones) ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes.

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 cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -**RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Certaines occupations ou utilisations du sol, réglementées par le présent P.L.U., sont soumises à des procédures particulières.

Ainsi :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 – R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricole sont soumis à autorisation (article R 443-6 du Code de l'Urbanisme)..

Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article R 130-1 et suivants)

Il est rappelé que 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 (art. R 111-21 du C.U.)

ARTICLE 6 -**BATIMENTS SINISTRES**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment involontairement sinistré, cette reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 7 -**DISPOSITIONS DIVERSES****1) Ouvrages techniques**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (assainissement, gaz, électricité, télécommunications, eau potable, ouvrages pour la sécurité publique, etc.),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Il en est de même pour toutes les constructions, installations, exhaussement et affouillement des sols nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Toutefois, en ce qui concerne les secteurs à l'intérieur du périmètre de protection des sources thermales, est interdite la construction d'installation collective d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.

Les installations de stockage d'hydrocarbure (fuel) sont autorisées à condition qu'elles comprennent une cuvette de rétention.

2) Définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol d'un bâtiment est la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

3) Dispositions générales applicables en zones inondables.

En dehors des règles particulières propres à chaque zone suivant le type d'aléa auquel elle est soumise, les dispositions applicables en zones inondables doivent répondre aux règles communes suivantes :

- Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France, adapté au projet concerné.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.
- Les sous-sols sont interdits.

Quelques recommandations.

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation.

1/ Dans le respect des règlements du Plan Local d'Urbanisme et de la police des eaux. La police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :

- les constructions seront orientées dans le sens du courant ;
- la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

2/ A travers la solidité conférée à leur construction.

3/ Dans l'agencement de leurs locaux (stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements sanitaires ou médico-sociaux comportant de l'hébergement, etc..).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine, dense, ancienne où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu le long des voie.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'utilisations et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine et notamment :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toutes natures

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel qu'en soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine et n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (carrefour, etc. ...).

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

b) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les égouts de toiture donnant sur le domaine public doivent être équipés de gouttière.

.../...

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, en circuit urbain souterrain.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas d'implantation en limite, 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 Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

. le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

. les percements :

Les ouvertures, lorsque les constructions puisent dans le vocabulaire traditionnel régional, doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

. les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal ; les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, dans le respect d'une isochromie locale. Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural.

. les clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les 2 faces. Les barbelés, tessons de bouteilles, en couronnement des murs sont interdits.

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être paysagés.

- Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine moins dense et plus récente où les constructions sont réalisés en ordre continu ou discontinu le long des voies.

Elle regroupe de multiples fonctions urbaines : habitat, services activités non nuisantes.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

Un secteur a été identifié :

- le secteur **Uba**, concernant le hameau de Mas Nouguier, bâti en ordre discontinu dense où l'assainissement collectif, absent, n'est pas envisagé.
Il comprend un sous-secteur inondable situé dans le champ d'inondation de la Candouillère.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'utilisations et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine et notamment :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toutes natures

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel qu'en soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine et n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Dans le secteur Uba :

Les constructions nouvelles devront avoir un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

Dans la partie inondable du secteur Uba, en bordure de la Candouillère :

- Les constructions faisant l'objet d'une occupation humaine doivent être bâties sur vide sanitaire. La sous face du plancher de la construction doit être située à au moins 60 cm au-dessus du terrain naturel pour tenir compte du risque d'inondabilité.

Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.

Les extensions autorisées ne doivent pas remettre en cause la protection de champ d'inondation et ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

- Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, ne seront admis dans ce secteur que sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone et de ne pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

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 directs sur les routes départementales peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (regroupement, carrefour, etc. ...). En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

Dans le secteur Uba le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme au schéma d'assainissement de la commune.

b) Eaux pluviales.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les égouts de toiture donnant sur le domaine public doivent être équipés de gouttière.
- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, etc.) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

.../...

- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, autant que possible, en circuit urbain souterrain.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des parcelles sera celle définie dans le schéma d'assainissement de la commune.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Le recul minimum des constructions nouvelles est fixé comme suit :
 - 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
 - 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.
2. Le recul pourra être réduit :
 - dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec la bâti existant et les impératifs de sécurité.
 - dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.
 - dans les secteurs en pente pour les annexes, qui pourront être implantées à 2 m de l'alignement.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
 - à l'extension des bâtiments existants des groupements bâtis d'architecture traditionnelle, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
 - aux clôtures légères.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 m minimum par rapport aux axes drainant.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS,
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,
SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du lot ou de la parcelle.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions, comptée à partir du terrain naturel, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction additionnelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur **Uba** : en bordure de la Candouillère, les constructions et les extensions autorisées devront être édifiées sur un vide sanitaire de 0,60 m.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

. le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtes, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

. les percements :

Les ouvertures, lorsque les constructions puisent dans le vocabulaire traditionnel régional, doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

.../...

. les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal ; les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, dans le respect d'une isochromie locale.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural.

. les clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les 2 faces. Les barbelés, tessons de bouteilles, en couronnement des murs sont interdits.

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Construction à usage d'habitation et "d'hébergement".

. 2 places de stationnement par logement, en domaine privé non clos.

Pour les travaux de réhabilitation/transformation sur les logements locatifs existants, bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 50 % de la SHON existante avant travaux.

Activités et Bureaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Hôtel et restaurant :

. 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Etablissements commerciaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 15 % de la surface de vente.

.../...

Equipements publics

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser, les dites places.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement devront être paysagés.

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'essence régionale.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être conservées ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées (cette dernière prescription ne s'applique pas en bordure de zone boisée).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone **Ub** est de 0,50.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, qui recouvre une multiplicité de fonctions, où les constructions sont, le plus souvent, construites en ordre discontinu.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et occupations du sol susceptibles de présenter une nuisance incompatible avec le caractère des lieux habités et notamment :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Sauf ceux qui sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.
- Les dépôts de toutes natures

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel qu'en soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine et n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (regroupement, carrefour, etc. ...).

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimum suivantes :

- pour les voies destinées à desservir une ou deux habitations:
 - largeur minimale de chaussée : 4m,
- pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations :
 - largeur minimale de chaussée : 6m,
 - largeur minimale de la plate-forme : 8 m
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le cas de partages familiaux, en application des dispositions des articles L 332-15 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme et afin notamment de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, l'accès et la placette en indivision seront constitués d'une voirie durable selon les normes des Services Municipaux, qui devront être consultés avant tout commencement de travaux.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

b) Eaux pluviales.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.
- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, en circuit urbain souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Le recul minimum des constructions nouvelles est fixé comme suit :
 - 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
 - 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.
2. Le recul pourra être réduit :
 - dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec la bâti existant et les impératifs de sécurité.
 - dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.
 - dans les secteurs en pente pour les annexes, qui pourront être implantées à 2 m de l'alignement.

.../...

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
 - à l'extension des bâtiments existants des groupements bâtis d'architecture traditionnelle, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
 - aux clôtures légères.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations à cette règle peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles, de services publics ou d'intérêt public.

Dans le cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction additionnelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

. le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

. les percements :

De façon générale, les ouvertures doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

. les matériaux :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, dans le respect d'une isochromie locale.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural.

. les clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Chaque fois que cela sera possible, elles seront constituées par des éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Des murs bahut de 0,60 m de haut sont tolérés ; dans ce cas, la hauteur totale grillage + mur ne dépassera pas 1,80 m. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive.

Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les 2 faces. Les barbelés, tessons de bouteilles, en couronnement des murs sont interdits.

Dans certains cas des murs pleins, d'une hauteur de 2 mètres maximum,, enduits sur les deux faces ou en pierre apparente, pourront être édifiés sur des parties de clôture afin de se prémunir des vues directes et des effets du vent. Cette dernière possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus de 1/4 du périmètre de la parcelle.

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Construction à usage d'habitation et "d'hébergement".

- . 2 places de stationnement par logement, en domaine privé non clos.

Pour les travaux de réhabilitation/transformation sur les logements locatifs existants, bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 50 % de la SHON existante avant travaux.

Activités et Bureaux :

- . Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Hôtel et restaurant :

- . 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Etablissements commerciaux :

- . Une surface de stationnement au moins égale à 15 % de la surface de vente.

Equipements publics

- . Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser, les dites places.

ARTICLE Uc 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement devront être paysagés.

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'essence régionale.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être conservées ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées (cette dernière prescription ne s'applique pas en bordure de zone boisée).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,30.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité, qui recouvre une multiplicité de fonctions, où les constructions sont, le plus souvent, construites en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

Elle comprend un secteur **inondable "grisé" sur le document graphique** situé dans le champ d'inondation de la Droude.

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

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et occupations du sol susceptibles de présenter une nuisance incompatible avec le caractère des lieux habités et notamment :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Sauf ceux qui sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.
- Les dépôts de toutes natures

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique :

- Toute construction nouvelle est interdite.
- La création de locaux en sous-sol est interdite.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel qu'en soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine et n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Quartier Les Pieds :

Les constructions et extensions faisant l'objet d'une occupation humaine doivent être bâties sur vide sanitaire pour tenir compte du risque d'inondabilité. La sous face du plancher de la construction doit être située à au moins 60 cm au-dessus du terrain naturel pour tenir compte du risque d'inondabilité.

Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.

Dans le secteur inondable de la zone Ud, sont admis sous condition :

- Pour permettre la mise en sécurité : L'aménagement et l'extension des constructions existantes pour les parties situées à un niveau R+1. Après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

Les extensions autorisées ne doivent pas remettre en cause la protection de champ d'inondation et ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et n'aggrave pas le phénomène d'inondabilité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (regroupement, carrefour, etc. ...).

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimum suivantes :

- pour les voies destinées à desservir une ou deux habitations:
 - largeur minimale de chaussée : 4m,
- pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations :
 - largeur minimale de chaussée : 6m,
 - largeur minimale de la plate-forme : 8 m
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le cas de partages familiaux, en application des dispositions des articles L 332-15 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme et afin notamment de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, l'accès et la placette en indivision seront constitués d'une voirie durable selon les normes des Services Municipaux, qui devront être consultés avant tout commencement de travaux.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.
- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, en circuit urbain souterrain.

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des parcelles sera celle définie dans le schéma d'assainissement de la commune.

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Le recul minimum des constructions nouvelles est fixé comme suit :
 - 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
 - 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.
2. Le recul pourra être réduit :
 - dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec la bâti existant et les impératifs de sécurité.
 - dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.
 - dans les secteurs en pente pour les annexes, qui pourront être implantées à 2 m de l'alignement.

.../...

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
 - à l'extension des bâtiments existants des groupements bâtis d'architecture traditionnelle, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
 - aux clôtures légères.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 m minimum par rapport aux axes drainant.

**ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

**ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS,
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,
SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations à cette règle peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles, de services publics ou d'intérêt public.

Dans le cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction additionnelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Quartier Les Pieds : en bordure de la Droude, les constructions et extensions autorisées devront être édifiées sur un vide sanitaire de 0,60m.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

. le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

. Toitures :

La règle générale est la toiture à 2 pans pour le corps principal de bâtiment.
Sens des faîtages (ou faîte de toit) parallèle ou perpendiculaire à la pente, ou respectant la prédominance des constructions avoisinantes.

Matériaux de couverture :

- aspect tuile traditionnelle (dites tuiles rondes ou tuiles canal) pour les constructions à usage d'habitation et annexes.

. les percements :

De façon générale, les ouvertures doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

. les matériaux :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, dans le respect d'une isochromie locale.
Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural.

. les clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Chaque fois que cela sera possible, elles seront constituées par des éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Des murs bahut de 0,60 m de haut sont tolérés ; dans ce cas, la hauteur totale grillage + mur ne dépassera pas 1,80 m. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les 2 faces. Les barbelés, tessons de bouteilles, en couronnement des murs sont interdits.

Dans certains cas des murs pleins, d'une hauteur de 2 mètres maximum,, enduits sur les deux faces ou en pierre apparente, pourront être édifiés sur des parties de clôture afin de se prémunir des vues directes et des effets du vent. Cette dernière possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus de 1/4 du périmètre de la parcelle.

.../...

. *annexes* :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Construction à usage d'habitation et "d'hébergement".

. 2 places de stationnement par logement, en domaine privé non clos.

Pour les travaux de réhabilitation/transformation sur les logements locatifs existants, bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 50 % de la SHON existante avant travaux.

Activités et Bureaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Hôtel et restaurant :

. 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Etablissements commerciaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 15 % de la surface de vente.

Equipements publics

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

.../...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser, les dites places.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement devront être paysagés.

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'essence régionale.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être conservées ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées (cette dernière prescription ne s'applique pas en bordure de zone boisée).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,20.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, réservée à un développement ultérieur à court terme de l'habitat.

Cette zone comporte deux secteurs :

- le secteur **AUa**, pour la partie de zone dite "du cimetière", ouvert à l'urbanisation sous conditions :

Ces terrains sont déjà desservis partiellement par des équipements. Pour être constructibles les terrains devront être raccordés, d'une manière satisfaisante, à l'ensemble des réseaux et notamment au réseau d'égout public.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable ou simultanée des équipements nécessaires à la zone et/ou induits par l'opération.

- le secteur **AUb**, qui correspond au quartier lieu dit "Cadenat - Les Perriers", fermé à l'urbanisation.

Ces terrains ne sont pas encore desservis par les réseaux ; leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable ou simultanée des équipements nécessaires au secteur et/ou induits par l'opération et ne pourra s'y réaliser qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme ou création d'une Z.A.C.. L'urbanisation de ces terrains devra s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation cohérent.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article AU 2 ci-dessous.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

Dans les deux secteurs :

- 2.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes à ces bâtiments.
- 2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Dans le secteur AUa uniquement :

- 2.3. Sous réserve de la réalisation préalable ou simultanée des équipements d'infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone et que l'opération soit compatible avec le plan d'aménagement de l'ensemble de la zone, sont admises:
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, piscine, ...)
 - Toute activité susceptible de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage et l'environnement, des nuisances ou des dangers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les accès directs sur les routes départementales peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après réalisation des aménagements nécessaires (regroupement, carrefour, etc. ...).

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimum suivantes :

- pour les voies destinées à desservir une ou deux habitations :
 - largeur minimale de chaussée : 4m,
- pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations :
 - largeur minimale de chaussée : 6m,
 - largeur minimale de la plate-forme : 8 m
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le cas de partages familiaux, en application des dispositions des articles L 332-15 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme et afin notamment de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, l'accès et la placette en indivision seront constitués d'une voirie durable selon les normes des Services Municipaux, qui devront être consultés avant tout commencement de travaux.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

b) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure (articles 640-641 du Code Civil).

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, en circuit urbain souterrain.

Secteur AUb

Les extensions et les restaurations autorisées à l'article AU 2 devront satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées. Elles devront se raccorder sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur AUb

La superficie et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le recul minimum des constructions nouvelles et portails est fixé comme suit :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales pour les extensions autorisées à l'article AU 2 – secteur AUb ; en respectant toutefois une marge de recul de 5m au moins à partir de la limite du domaine public.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou encore pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques publics par exemple.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurés de l'égout du toit au sol naturel.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

. le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

.../...

. les percements :

De façon générale, les ouvertures doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

. les matériaux :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, dans le respect d'une isochromie locale. Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural.

. les clôtures :

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Chaque fois que cela sera possible, elles seront constituées par des éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Des murs bahut de 0,60 m de haut sont tolérés ; dans ce cas, la hauteur totale grillage + mur ne dépassera pas 1,80 m. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les 2 faces. Les barbelés, tessons de bouteilles, en couronnement des murs sont interdits.

Dans certains cas des murs pleins, d'une hauteur de 2 mètres maximum,, enduits sur les deux faces ou en pierre apparente, pourront être édifiés sur des parties de clôture afin de se prémunir des vues directes et des effets du vent. Cette dernière possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus de 1/4 du périmètre de la parcelle.

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Construction à usage d'habitation et "d'hébergement".

- . 2 places de stationnement par logement, en domaine privé non clos.

.../...

Activités et Bureaux :

- . Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Hôtel et restaurant :

- . 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser, les dites places.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement devront être paysagers.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être conservées ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,30.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **inondable "grisé" sur le document graphique.**

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations non visées à l'article A 2 ci-dessous et notamment :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (autres que ceux liés aux exploitations agricoles).
- La construction d'abri de week-end et de cabanon.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont nécessaires à l'exploitation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les parcs d'attractions.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique :

- Toute construction nouvelle est interdite (sauf celles admises à l'article A 2 ci-dessous).
- La création de locaux en sous-sol est interdite.
- L'installation de terrains de camping est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Sauf dans les secteurs inondables grisés aux documents graphiques :

- Les constructions et installations *directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole*, sous réserve du respect de la législation sur les installations classées. Ces constructions devront être implantées obligatoirement dans un rayon maximal de 70 mètres par rapport au bâtiment central d'exploitation, sauf cas d'impossibilité technique d'implantation (pente, sol, ...) qui devra être justifiée.
- Les constructions nécessaires aux élevages, relevant ou non du régime des installations classées, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 500 mètres par rapport aux limites des zones U et AU, du Plan Local d'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

2. Dans les secteurs inondables de la zone A, sont admis sous condition :

- Pour permettre la mise en sécurité : L'aménagement et l'extension des constructions existantes pour les parties situées à un niveau R+1. Après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
Les extensions autorisées ne doivent pas remettre en cause la protection de champ d'inondation et ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondabilité.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics sous réserve de ne pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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

Les accès directs sont interdits sur Routes Départementales si les terrains sont desservis par une voie de moindre importance.

Aucun accès ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Les constructions ou extensions autorisées à l'article A 2 devront satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur en matière d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées.

Pour les établissements recevant du public une étude spécifique devra être fournie.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et notamment, en secteur inondable, comporter tout dispositif permettant, avant rejet, la rétention de 100 l d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5l/s/ha.

.../...

- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.
- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins:
 - 15 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies communales, ouverts à la circulation publique ;
- En dehors des espaces urbanisés de la communes :
 - 25 m par rapport à l'axe des RD
- Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques d'intérêt publics par exemple.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 m minimum par rapport aux axes drainant.

Clôtures.

Les haies vives, constituant la clôture extérieure de la propriété, ne peuvent être plantées à moins de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les murs exceptionnellement autorisés. (cf. article 11) doivent être implantés à *l'intérieur* de la clôture constituée par la haie.

Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les 2 faces. Les barbelés, tessons de bouteilles, en couronnement des murs sont interdits.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS,
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,
SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ; à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 15 mètres mais dont l'implantation devra faire l'objet d'une note d'impact.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Clôtures.

Si des clôtures doivent être édifiées, elles seront constituées par des haies vives qui pourront être doublées par un grillage, d'une hauteur maximum de 1,50m, situé à ***l'intérieur*** de la propriété.

Des murs bahut de 0,60m de haut sont tolérés ; dans ce cas, la hauteur totale grillage + mur ne dépassera pas 1,80m. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive à ***l'extérieur*** de la propriété.

Les haies de clôture devront être éloignées de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans certains cas des murs pleins, enduits sur les deux faces ou en pierre apparente, pourront être édifiés sur des parties de clôture afin de se prémunir des vues directes et des effets du vent. Cette dernière possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus du 1/4 du périmètre de la parcelle.

Dans les secteurs inondables de la zone A :

La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions de protection incendie.

- débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).
- arbres : peu sensibles à la combustion, parterre nettoyé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Deux secteurs ont été identifiés :

- Le Mas de la Poujade bénéficie périmètre **Nh** pour permettre les travaux d'amélioration du confort, de rénovation et d'extension des bâtiments avec changement de destination.
- Le projet de déchetterie pour la Communauté de Communes est identifié en secteur **Nd**.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation, sauf celles visées à l'article N 2 et notamment :

- Les hôtels et les restaurants.
- Les abris de week-end et les cabanons.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les aires de jeux, de sports, ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les décharges contrôlées et les installations classées liées à leur exploitation (sauf dans le secteur Nd).
- Les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans le secteur Nd).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Sous réserve :
 - d'être compatible avec le caractère de la zone ;
 - d'être correctement desservis notamment par une voirie appropriée et ne pas engendrer de frais pour la Commune ;
- La restauration et l'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, sans changement de destination.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public (transformateur, postes de relèvement,...), sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone, ainsi que les ouvrages liés et nécessaires à l'aménagement des cours d'eaux et de leurs berges.

Dans le secteur Nh est également admis, sous réserve :

- d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- d'être correctement desservis notamment par une voirie appropriée et ne pas engendrer de frais pour la Commune ;
- La restauration des bâtiments existants avec changement de destination.
- Les annexes aux habitations existantes (garage, remise, piscine) lorsque ces constructions sont compatibles avec le caractère de la zone. Elles devront être implantées dans un rayon de 50 m de l'habitation.

Dans le secteur Nd sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'une déchetterie.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à son installation.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement (dans la limite d'un logement pour l'ensemble du secteur).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des extensions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Aucun accès ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et extensions autorisées à l'article N 2 devront satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur en matière d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou rivières est interdite.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.
- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies :

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques publics par exemple.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 m minimum par rapport aux axes drainant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS,
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,
SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions devront respecter la hauteur initiale de la construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

.../...

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Clôtures.

Si des clôtures doivent être édifiées, elles seront constituées par des haies vives qui pourront être doublées par un grillage, d'une hauteur maximum de 1,50m, situé à l'intérieur de la propriété.

Les haies de clôture devront être éloignées de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont à conserver, à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions de protection incendie.

- débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).
- arbres : peu sensibles à la combustion, parterre nettoyé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.