

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1	-	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL
ARTICLE 2	-	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
ARTICLE 3	-	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE
ARTICLE 4	-	ADAPTATIONS MINEURES
ARTICLE 5	-	RAPPEL REGLEMENTAIRE
ARTICLE 6	-	DISPOSITIONS DIVERSES
ARTICLE 7	-	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES
ARTICLE 8	-	ZONE INONDABLE
ARTICLE 9	-	ACCES
ARTICLE 10	-	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES
ARTICLE 11	-	HAUTEUR DES BATIMENTS
ARTICLE 12	-	ENVIRONNEMENT

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES	PAGES
UA	p. 7
UB	p. 12
UD	p. 16
UE	p. 20

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES	PAGES
IV NA	p. 24
NC et NCr	p. 28
ND et NDa	p. 32

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123.6 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lézan.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Les règles du POS ci-présent se substituent au Règlement Général d'Urbanisme défini dans le Code de l'Urbanisme au Chapitre 1^{er}, titre I des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111.21 (ci-joint en annexe)

S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols nonobstant la mention "non réglementé" pouvant y figurer :

- Les prescriptions prises à titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilités Publiques affectant l'utilisation et l'occupation des sols.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- Le règlement sanitaire départemental.
- La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le POS ci présent est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques ci-joint.

I. Les zones U :

ZONE UA

Zone de constructions denses à usage d'habitat, de commerces et de services correspondant au tissu ancien de la ville.

ZONE UB

Zone de constructions moins denses à usage d'habitat, de commerces et de services correspondant au prolongement du centre ancien de la ville.

ZONE UD

Zone résidentielle à usage d'habitation.

ZONE UE

Zone artisanale à usage d'activités diverses.

2. Les zones N :

Ces zones sont de deux catégories :

- Les zones urbanisables :

ZONE IV NA

Zone Artisanale.

- Les zones naturelles :

ZONE NC

Zone à usage essentiellement agricole

Elle comprend un secteur de protection par rapport au Plan de Prévention des Risques naturels.

ZONE ND

Zone à protéger pour son patrimoine naturel.

Elle comprend un secteur NDa correspondant à la zone de protection par rapport aux servitudes ASI.

3. Le POS comprend également des :

Des emplacements réservés.

Des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones ne peuvent pas faire l'objet d'aucune dérogation mais seulement d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : RAPPEL REGLEMENTAIRE

Sont soumis à l'autorisation ou à la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- | | |
|---|----------------------|
| - L'édification de clôtures | R.441-1 à 12 du C.U. |
| - Les installations de travaux divers | R.442-1 à 13 du C.U. |
| - Les coupes et abattage d'arbres, le défrichement, ... | R.130-1 à 24 du C.U. |
| - Les permis de démolir | R.430-1 à 27 du C.U. |
| - Le stationnement isolé des caravanes | R.443-1 à 16 du C.U. |
| - Les parcs résidentiels et de loisirs | R.444-1 à 4 du C.U. |

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrage technique nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ...) et des voies de circulation terrestres, aériennes, ferroviaires ou aquatique, peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

Eaux pluviales : lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement de ces eaux dans le réseau. En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Les clôtures végétales, ou non, ne doivent pas gêner la visibilité dans les intersections de voies.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction, ou l'aménagement autorisé, sont interdits.

Les extractions de matériaux sont interdites, excepté dans les zones NC et ND où il existe un protocole d'accord.

Le risque d'inondation pour les cours d'eau secondaires pouvant présenter des risques hydrauliques pour les riverains et leurs biens.

Il est interdit :

- D'obstruer le lit de ces cours d'eau par des débris ou des remblais.
- De construire des clôtures telles que leur implantation perturbe l'écoulement des eaux.
- De construire sur le lit majeur.

Il importe donc que les constructions autorisées soient implantées de telle sorte que soit conservé un franc bord libre de toute construction et part et d'autre des rives.

Les cours d'eau concernés sont les suivants :

- Les quatre branches amont formant le ruisseau de Lirou (Sud - Ouest de l'agglomération).
- Le ruisseau de Riou.
- Le ruisseau des Aubes (extrémité Sud).
- Le cours inférieur du ruisseau de Lirou.
- Le ruisseau de Cabane (Est de l'agglomération).
- Les fossés de Camboux (Est de l'agglomération).

Le bon écoulement des eaux relève de la responsabilité des propriétaires riverains (entretien des berges, curage, ...).

ARTICLE 8 : ZONE INONDABLE

La commune de Lézan appartient au bassin hydraulique du Gardon d'Anduze.

Elle est classée parmi les communes soumises à un risque d'inondation fort au Dossier Département des Risques Majeurs (D.D.R.M.) publié en 1995.

L'emprise des zones inondables du Gardon d'Anduze a fait l'objet d'une procédure spécifique de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé par arrêté du 27 avril 1995.

Le plan de délimitation du périmètre de zone inondable tel que défini dans le P.P.R. est inclus dans le plan de zonage du POS en zone NC secteur NCr ; secteur dans lequel seuls la construction et l'agrandissement d'installation et d'équipement public sont autorisés sous réserve du respect des conditions définies dans les prescriptions du P.P.R.

Complémentairement, le long du Lirou et le Riou une zone non aedificandi de 10 m par rapport à l'axe du ruisseau est imposée. Cette zone non aedificandi est de 5 m pour les autres rus, valats et fossés).

ARTICLE 9 : ACCES

Sur les axes énumérés ci dessous, les accès devront être regroupés :

- La RD982 de la limite communale avec Attuech à celle avec Cardet.
- La RD907 de la limite communale avec Attuech à celle avec Saint Jean de Serres.
- La RD24 de la limite communale avec Boisset-et-Gaujac à celle d'Argentières.
- La RD207 du quartier du Brias à la limite communale avec Saint Jean de Serres.

Des dispositifs provisoires, s'intégrant toutefois dans un schéma d'ensemble, pourront être autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'entraîner des conséquences dommageables sur la sécurité routière et l'écoulement du trafic.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique et de la protection civile. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou danger pour la circulation publique.

ARTICLE 10 : IMPLANTATION PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES

A l'extérieur du périmètre urbain, les implantations en bordure des voies suivantes devront être implantées au-delà d'une marge de recul de :

- 25 m de part et d'autre de l'axe pour la RD 982, de Cardet à Marsillargues - Attuech.
- 25 m pour la RD 907, de St Jean de Serres à Marsillargues - Attuech.
- 20 m pour la RD 24, de Boisset-Gaujac à Canaules.
- 20 m pour la RD 207 qui relie Lézan à Saint Jean de Serres.
- 10 m pour les autres voies.

ARTICLE 11 : HAUTEUR DES BATIMENTS

Sauf mention spécifique à la zone, les hauteurs maximales définies aux articles 10 des différents chapitres du présent règlement, correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'épave de la toiture, le toit, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures en étant exclus.

ARTICLE 12 : L'ENVIRONNEMENT

Végétations :

Les EBC sont soumis à des règles très strictes :

L.130-1 (3^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme : les demandes de défrichements sont irrecevables.

L.130-1 (6^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme : les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les espaces boisés non classés ont eux aussi des règles à respecter :

Sur l'ensemble des zones du POS, les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311 et L.312 du livre III du Code Forestier.

ARTICLE 13 – PREVENTION CONTRE LES INCENDIES DE FORETS

Conformément aux dispositions relatives à la réglementation sur le débroussaillage, ainsi qu'à l'arrêté préfectoral permanent, le débroussaillage de 50m autour des habitations est obligatoire pour les propriétaires des habitations se trouvant hors des zones urbaines du POS ou en limite de celles-ci.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense constituant le centre ancien de Lézan et dont les constructions sont édifiées en ordre quasi continu.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, des commerces et des activités diverses.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'habitat (annexes incluses, ainsi que les piscines), de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'équipement.
- Les constructions liées à l'activité agricole, sauf l'élevage.
- Les constructions ou l'extension des installations classées liées à la vie urbaine.
- Les travaux de mises en conformité et aux normes des établissements existants.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports.
- Les clôtures.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères.

2 - Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Par ailleurs, les constructeurs devront réaliser à leur charge, et conformément aux prescriptions imposées par les services compétents :

Des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public,

Des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommations importantes ou débits instantanés élevés.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire, aux réseaux publics d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des constructions ou installations nouvelles seront raccordées au collecteur d'eaux pluviales, au caniveau ou au fossé.

3 – Electricité et téléphone

Les branchements devront être réalisés en souterrain. Dans le cas d'impossibilité les branchements pourront être réalisés en aérien avec une installation la plus discrète possible.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'alignement existant étant représenté par la limite du Domaine Public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en retrait à une distance d'au moins trois mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une rénovation ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant, la construction pourra être édifiée à l'alignement de l'ancien bâtiment.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives.
- Soit en retrait de la limite à une distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D > \text{ou} = H / 2$).

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 des constructions autorisées doit être sensiblement égale à celle des constructions voisines, sans pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1. LES VOLUMES :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

2. LES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les toitures à forte pente (supérieure à 35%) sont interdites. D'une façon générale ce pourcentage sera compris entre 25 et 32%.

Les terrasses couvertes (séchoirs, ...) et non couvertes existantes, quand elles correspondent à des dispositions anciennes reconnues, sont à conserver et à restaurer.

Les toitures-terrasses nouvelles ne sont pas admises, à l'exception de cas très particulier où elles permettraient de résoudre des problèmes de toitures inesthétiques ou si elles sont intégrées au volume général de la construction et accompagnées par des aménagements.

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les pentes doivent se terminer par une corniche ou une bordure dite «génoise» à deux ou trois rangs de tuiles.

Matériaux de couverture :

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites «tuiles rondes » ou «tuiles canal ».

Les souches :

Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et leur situation. Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

3. LA FACADE :

Les façades devront être traitées en harmonie avec l'environnement architectural existant.

Les enduits extérieurs devront avoir une finition talochée ou gratter fin et de teinte dans la gamme des ocres.

Les joints de murs en pierres apparentes seront exécutés au nu de la pierre et de même couleur que celle-ci.

4. LES CLOTURES :

Les clôtures devront être en harmonie avec la construction principale.

Les murs de clôtures devront être réalisés soit en pierre apparente soit recevoir une finition d'enduit identique à la façade. Le mûr ne pourra excéder 2 m mesurés en tout point du terrain naturel à partir de la partie la plus élevée.

5. ANTENNES :

Les antennes paraboliques ne pourront pas être posées en façade.

6. CAPTEURS SOLAIRES :

Ils ne pourront en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures.

Ils devront être harmonieusement intégrés dans les projets de construction ou de réhabilitation.

7. FACADES COMMERCIALES

Principes généraux :

Elles doivent être étudiées de manière à s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble. Elles doivent faire apparaître le fonctionnement de la trame parcellaire ancien, y compris lorsqu'il s'agit d'une même activité. Les portes d'entrée anciennes ou actuelles des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures, mais rester suffisamment dégagées.

8. RESEAUX DE DISTRIBUTION EDF-GDF, TELECOM

Dans le cadre de travaux de complète réhabilitation d'immeubles, les câbles et les conduits de gaz doivent être obligatoirement distribués par l'intérieur des parties communes.

9. EXTENSIONS-REHABILITATIONS-RECONSTRUCTION

Elles devront être effectuées dans le respect de l'architecture du bâtiment existant.

ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnements devront être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Sans objet.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense constituant le prolongement direct du centre ancien de Lézan et dont les constructions sont édifiées en ordre quasi continu.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, des commerces et des activités diverses.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'habitat (ainsi que leurs annexes), de commerce, de bureau et de service, d'hôtellerie et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'équipement.
- Les constructions liées à l'activité agricole, sauf l'élevage.
- La construction ou l'extension des caves viticoles classées rubrique 2251.
- Les constructions ou l'extension des installations classées liées à la vie urbaine.
- Les travaux de mises en conformité des établissements.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports.
- Les clôtures.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères.

2 - Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Par ailleurs, les constructeurs devront réaliser à leur charge, et conformément aux prescriptions imposées par les services compétents :

Des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public,

Des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommations importantes ou débits instantanés élevés.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire, aux réseaux publics d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des constructions ou installations nouvelles seront raccordées au collecteur d'eaux pluviales, au caniveau ou au fossé.

3 - Electricité et téléphone

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'impossibilité les branchements pourront être réalisés en aérien avec une installation la plus discrète possible.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'alignement existant étant représenté par la limite du Domaine Public au droit de la parcelle concernée, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en retrait à une distance d'au moins trois mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une rénovation ou d'une reconstruction d'un bâtiment existant, la construction pourra être édifiée à l'alignement de l'ancien bâtiment.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives.
- Soit en retrait de la limite à une distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D > \text{ou} = H / 2$).

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 peut excéder 80% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées doit être sensiblement égale à celle des constructions voisines, sans pouvoir excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu deux places de stationnement par logement individuel et une place par logement collectif.

Une place pour 40 m² de SHON pour les constructions à usage de bureau.

Une place pour 3 emplois pour les activités.

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnements devront être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non autorisé.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone de constructions résidentielle correspondant à l'extension plus ou moins récente du tissu urbain de la commune. Elle comprend essentiellement de l'habitat et quelques services ou commerces divers. La construction en ordre continu pourra être autorisée pour respecter les caractéristiques du bâti existant.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes dans la limite de 150 m² de SHON.
- Les constructions à usage d'habitat ainsi que de ses annexes, de commerce, de bureau et de service, et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation.
- La construction ou l'extension d'installations classées soumis à déclaration liée à la vie urbaine.
- L'extension des installations classées soumis à déclaration existante.
- Les constructions liées aux activités agricoles, sauf l'élevage.
- Les lotissements et les groupes d'habitations.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports.
- Les clôtures.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères.

2 - Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Par ailleurs, les constructeurs devront réaliser à leur charge, et conformément aux prescriptions imposées par les services compétents : des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public, des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommations importantes ou débits instantanés élevés.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire, aux réseaux publics d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des constructions ou installations nouvelles seront raccordées au collecteur d'eaux pluviales, au caniveau ou au fossé.

3 – Electricité et téléphone

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'impossibilité les branchements pourront être réalisés en aérien avec une installation la plus discrète possible.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains et lots issus de divisions parcellaires devront avoir une superficie minimale de 1200m². Cette disposition ne s'applique pas à la transformation, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées à au moins 4 m. de l'emprise des voies existantes ou à modifier et de 8 m. de l'axe de ces voies.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être construites :

En retrait de la limite, à une distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

La construction en limites séparatives peut être autorisée pour des parties de bâtiments sous réserve qu'il soit en rez-de-chaussée et que la hauteur en pignon n'excède pas 4 m.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur totale respective, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée à 7 m. à l'égout du toit.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD 12 : LE STATIONNEMENT

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

Il sera prévu deux places de stationnement par logement individuel.

Une place de stationnement par logement collectif.

Une place pour 40 m² de SHON pour les constructions à usage de bureau

Une place pour 3 emplois pour les activités.

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

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de parkings devront être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.30.

Pour les petits collectifs, le COS est fixé à 0.40.

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

Non autorisé.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques diverses.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage de commerces, de bureau, de service, et d'activités artisanales ou industrielles.
- La construction, l'extension ou l'aménagement des constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage, ... des établissements, à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal.
- Les constructions ou l'extension des installations classées.
- Les travaux de mises en conformité et aux normes des établissements existants.
- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères.

2 - Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

Par ailleurs, les constructeurs devront réaliser à leur charge, et conformément aux prescriptions imposées par les services compétents :

Des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public,

Des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommations importantes ou débits instantanés élevés.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduelles :

Elles doivent être traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser, à sa charge, conformément aux normes techniques en vigueur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans aucune stagnation, vers un déversoir approprié, après traitement si nécessaire.

3 – Electricité et téléphone

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'impossibilité les branchements pourront être réalisés en aérien avec une installation la plus discrète possible.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible les terrains et lots issus de divisions parcellaires devront avoir une surface minimale de 1500 m².

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m. de l'axe de ces voies.

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

Les constructions nouvelles doivent être construites en retrait de la limite.

La distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D > \text{ou} = H/2$).

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 12 : LE STATIONNEMENT

Le **stationnement** des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré à l'intérieur des propriétés sur la base de 25 m² (vingt cinq mètres carrés), y compris les accès et aires de manœuvre.

Le nombre de places à réaliser sera calculé sur la base d'une place pour 3 (trois) emplois.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les espaces libres de toute construction devront être plantés.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.50.

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

Non autorisé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à recevoir des activités multiples et des établissements classés soumis à déclaration.

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

ARTICLE IV NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- La construction, l'extension ou l'aménagement des constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage, ... des établissements, à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal.
- Les constructions à usage d'activités et de commerces.
- Les équipements de superstructure d'intérêt général.
- Les logements de gardiennage indispensables aux activités.
- Les installations classées soumises à déclaration.

ARTICLE IV NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les aménagements et constructions de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'article IV NA 1

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV NA 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- Aucun accès nouveau postérieur à la date de publication du POS révisé ne sera autorisé sur la RD 982.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères.

2 - Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE IV NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute **construction à usage d'habitation ou d'activités** nouvelles devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduelles :

Elles doivent être traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser, à sa charge, conformément aux normes techniques en vigueur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans aucune stagnation, vers un déversoir approprié, après traitement si nécessaire.

3 - Electricité et téléphone

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE IV NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m² (mille cinq cent mètres carrés).

ARTICLE IV NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En bordure de la RD 982, les constructions devront être implantées obligatoirement en retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe de la voie.
- En bordure des autres voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait minimum de 4 m. (quatre mètres) de l'emprise des voies existantes ou à créer et huit mètres de l'axe.

ARTICLE IV NA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être construites en retrait de la limite.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (ce qui signifie $D > \text{ou} = H/2$).

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

Non réglementé.

ARTICLE IV NA 9 : EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale de l'îlot de propriété.

ARTICLE IV NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 10 m. à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE IV NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1. Enseignes

Les enseignes se rapportant à l'activité, seront apposées en dehors de la zone de 25 m par rapport à l'axe de la RD 982, sur les bâtiments ou sur les panneaux édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments et dont la hauteur totale ne pourra excéder 6 m. Les enseignes lumineuses éventuelles seront mises en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

2. Clôtures

D'une manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont réalisées, tant en bordure des emprises publiques que sur les limites séparatives, seront constituées :

- Soit par des haies vives,
- Soit par des grillages en panneaux rigides doublés par de haies vives,
- Soit par des murs, lorsque l'activité de l'entreprise le nécessite.

La hauteur et la nature de la clôture située dans un carrefour ou dans un virage, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE IV NA 12 : LE STATIONNEMENT

Le **stationnement** des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré à l'intérieur des propriétés sur la base de 25 m² (vingt cinq mètres carrés), y compris les accès et aires de manœuvre.

Le nombre de places à réaliser sera le plus élevé donné par deux évaluations suivantes :

- Soit une place pour 40 m² (quarante mètres carrés) de surface de vente.
- Soit une place pour 3 (trois) emplois.

ARTICLE IV NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les **aires libres de toutes constructions** ou aménagements nécessités par l'activité devront être plantés.

Les aires de stationnement des véhicules devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 3 (trois) places de véhicules minimums.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à 0,50.

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

Non autorisé.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une **zone naturelle** qui correspond à l'espace de richesse agronomique reconnue. Les terrains sont donc réservés à l'exploitation agricole et l'élevage.

Elle comprend un secteur :

Le secteur NCr qui correspond aux zones inondables prises en considérations par le Plan de Prévention des Risques naturels du «Gardon d'Anduze».

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

ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la zone NC, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- La construction de serres, de bâtiments destinés au logement du matériel, des récoltes et des animaux s'ils sont nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole constituée. Ils devront être implantés dans un rayon de 50 m. autour des bâtiments existants.
- La construction de logements à usage d'habitat nécessaires à la bonne marche d'une exploitation agricole constituée. Ces logements devront se situer dans un rayon de 50 m. autour des bâtiments existants ou de zones constructibles.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 150 m² de SHON totale (surface initiale comprise).
- La construction ou l'extension de caves viticoles classées rubrique 2251.
- Les bâtiments d'élevage, soumis à la législation des installations classées, devront être implantés à au moins 500 m. des zones constructibles au POS.
- Les équipements d'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole et les infrastructures nécessaires à la création d'aires naturelles de camping. Ils devront être implantés dans un rayon de 50 m. autour des bâtiments existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R. 442-2 alinéa C/ du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées.
- Les installations ou ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone NCr, seuls la construction et l'agrandissement d'installations et d'équipements de services publics sont autorisés sous réserve du respect des conditions définies dans les prescriptions du P.P.R.

ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2 - Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique suffisante. S'il n'existe pas elles devront être alimentées par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur à charge du pétitionnaire.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé par des canalisations souterraines à un dispositif d'assainissement autonome qui devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles ces terrains devront avoir une superficie minimale de 1500 m².

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 m. de l'axe des RD982 et 907
- 20 m. des RD24 et 207 et
- 10 m. de l'axe des autres voies.

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

Les constructions devront être implantées en retrait des limites parcellaires. La distance composée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (ce qui signifie $D \geq$ ou $=$ à H).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur totale respective, sans que cette distance puisse être inférieure à quatre mètres.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitat autorisés à l'article NC1 et 10 m pour les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les locaux agricoles, la toiture devra être inclinée.

Pour les logement à usage d'habitation, la toiture devra être en tuiles.

ARTICLE NC 12 : LE STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé pour les constructions agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation, la SHON ne peut excéder 150 m².

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

Sans objet.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protégée en raison de la qualité des sites et des paysages.

Elle comprend un secteur NDa correspondant au périmètre de protection établie autour des captages d'eau potable et de la station d'épuration.

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

ARTICLE ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- La rénovation des constructions existantes.
- Les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité du site et à la protection contre les incendies.
- Les constructions et installations liées aux équipements publics.

ARTICLE ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur NDa, les occupations et utilisations du sol admises à l'article ND1 devront être raccordées au réseau public d'assainissement.

ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 12 : LE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations de défrichement, de coupe et d'abattage d'arbre seront soumises à autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les E.B.C. classés au titre du POS.

Dans le cadre de la prévention contre l'incendie, les propriétaires doivent débroussailler leurs terrains jusqu'à une distance d'au moins 50 m. des habitations et dépendances leur appartenant (article 322-1 du Code Forestier).

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.