



Commune de **LA BARBEN**

Plan d'Occupation des Sols

Révision n°1

3 - REGLEMENT

Approuvé par Décision du Conseil Municipal du :
Révision n° 1 prescrite par D.C.M. du :
Révision n°1 arrêtée par D.C.M. du :
P.O.S. soumis à enquête publique par arrêté municipal du :
Révision n° 1 approuvée par D.C.M. du :

13 novembre 1981
26 mai 1993
30 juin 2000
26 avril 2001
29 septembre 2001

Mairie de LA BARBEN
1, Place Forbin

13 330 LA BARBEN
Tél. : 04 90 55 18 89 - Téléc. : 04 90 55 14 79



REGLEMENT DU POS DE LA BARBEN

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	11
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	15

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA	17
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAF	21
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	25
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	29
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND _i	32

Titre I - Dispositions générales

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Barben, telle que définie sur le document graphique.

ARTICLE 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4 ; R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme ; le règlement sanitaire départemental.

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 5 du plan

3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- . les déclarations de travaux,
- . les permis de construire,
- . les lotissements,
- . les périmètres sensibles,
- . les zones d'intervention foncière,
- . les zones d'aménagement concerté,
- . le droit de préemption urbain,
- . le défrichement (article L.311 et L.311.2 du Code Forestier).

4. la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire régi par le plan d'occupation des sols comprend trois zones urbaines :

- UD : zone d'habitat et services d'accompagnement à densité réduite, y compris le secteur UDa et UDi.
- UI : zone d'accueil pour les activités économiques, artisanales... (y compris le secteur UIi)
- US : zone réservée aux activités de la SNCF,

Il comprend aussi des zones NA, NAF (secteurs a et b), NC et ND (NDi, inondable).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PROTECTION DES BATIMENTS D'HABITAT CONRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune de la Barben, les voies :

- TGV Méditerranée Type 1
- RD 572 Type 2

Lorsqu'une construction ou opération d'ensemble, à usage d'habitation est prévue à moins de 200 m du bord extérieur de l'une de ces voies, il convient de respecter les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité II.B. A ce titre, elle est couverte par le Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.) de la Barben, approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 novembre 1989, annexé au Plan d'Occupation des Sols au titre de servitude d'utilité publique par arrêté du Maire en date du 5 décembre 1994.

De plus, une partie du territoire communal est soumise à des risques d'inondation de la Toulepubre. Le zonage du Plan d'Occupation des Sols identifie les secteurs soumis à ce risque.

Le risque incendie couvre notamment les massifs forestiers de La Barben. La Circulaire n° 87.71 du 20 août 1987 relative à la prise en compte des impératifs de protection de la forêt méditerranéenne dans les documents d'urbanisme s'applique donc au territoire communal.

ARTICLE 7 - OUVRAGES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Poteaux, pylônes, antennes, édicules de postes de refoulement... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES ET COURS D'EAU

1 - Par rapport aux ouvrages hydrauliques : Sauf disposition particulière plus contraignante contenue dans le présent règlement, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m à compter du bord de rive d'un ouvrage hydraulique. Cette distance est réduite à 4 m pour les clôtures.

En ce qui concerne les ouvrages collectifs d'assainissement hydraulique (Canal de Craponne...) aucune construction, clôture comprise, ne peut être implantée à moins de 4 mètres de la crête de la Cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les canaux sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds. A l'égard des canaux secondaires et tertiaires, la marge de recul définie ci-dessus (clôture comprise) est réduite à 1 mètre.

2 - Par rapport aux cours d'eau, ruisseaux et talwegs : Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indication :

- a) en zones naturelles : aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive.
- b) en zones urbaines : aucune construction ne peut être implantée à moins de 1,5 mètre à compter de la crête de la cuvette, et sur chaque rive.

Cette prescription s'appliquera à tous les cours d'eaux non domaniaux, les talwegs et vallats secs, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT

En application de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29/07/1998 et de son article 46 (article L.123-2-1 du code de l'urbanisme), l'obligation de réaliser des aires de stationnement est limitée à une place par logement dans le cadre de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 10 - RAPPELS DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme :
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques classés ou inscrits,
 - ainsi que sur les éléments repérés aux planches de zonage au titre de l'article L.121.1 7° du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (articles L.311-1 et L.312-1). Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.
6. A l'occasion de travaux de terrassements, toute découverte de vestiges archéologiques doit être signalée à la Direction des Antiquités Historiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur.
7. Aux abords des Monuments Historiques classés ou inscrits :
 - classement : Immeuble classé : Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du ministre chargé des affaires culturelles avant d'entreprendre tout travail de restauration, de réparation ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de l'immeuble demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (art. L. 430-1, dernier alinéa, du code de l'urbanisme).

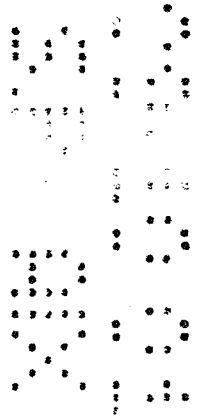
Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du code de l'urbanisme (art. R. 422-2 b du code de l'urbanisme), le service instructeur doit recueillir l'accord du ministre chargé des monuments historiques, prévu à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. Cette autorisation qui doit être accordée de manière expresse, n'est soumise à aucun délai d'instruction et peut être délivrée indépendamment de l'autorisation d'installation et travaux divers. Les mêmes règles s'appliquent pour d'autres travaux soumis à autorisation ou déclaration en vertu du code de l'urbanisme (clôtures, terrains de camping et caravanes, etc...).

- Inscription : immeuble inscrit : Obligation pour le propriétaire d'avertir le Directeur Régional des Affaires Culturelles quatre mois avant d'entreprendre les travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Ces travaux sont obligatoirement soumis à permis de construire dès qu'ils entrent dans son champ d'application (art. L. 422-4 du code de l'urbanisme). Le ministre peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté (Conseil d'Etat, 2 janvier 1959, Dame Crozes : rec, p 4).

Obligation pour le propriétaire qui désire démolir partiellement ou totalement un immeuble, de solliciter un permis de démolir. Un exemplaire de la demande est transmis au directeur régional des affaires culturelles (art. R. 430-4 et R. 430-5 du code de l'urbanisme). La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (art. L. 430-8, R. 430-10 et R. 430-12 (1°) du code de l'urbanisme).

- abords des monuments : Obligation, au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc...), de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (art. R. 421-38-4 du code de l'urbanisme). L'évocation éventuelle du dossier par le ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ZONE AGGLOMEREES A DENSITE REDUITE

Une partie des terrains de cette zone sont susceptibles d'être concernées par le risque « inondations ».

Cette zone comprend un secteur UDa correspondant au hameau historique où une densité supérieure est admise.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce de détail, artisanat et services, habituellement tolérés en milieu urbain,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sport,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les lotissements correspondant aux occupations et utilisations des sols autorisés dans la zone.

2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, piscines, bassins d'agrément), à raison d'une seule construction à usage d'habitation par terrain.
- 2.2. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque pour les personnes et les biens.
- 2.3. les constructions à usage agricole, s'il s'agit d'une extension mesurée d'une construction existante.
- 2.4. les travaux d'aménagement ou de reconstruction sur place des constructions à usage d'habitation existantes détruites après sinistre, à condition :
 - qu'ils soient réalisés dans les volumes existants, dans ce cas les articles UD5, UD6, UD7 UD8 et UD14 ne s'appliquent pas ;
 - que la capacité des équipements existants (voies et réseaux) permette la desserte de ces habitations.
- 2.5. dans le secteur inondable classé UD_i sur le document graphique, secteur correspondant au risque engendré par les débordements de la Touloubre, sous la conditions qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :
 - les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
 - les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
 - les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,

- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- a) **Niveau de planchers** : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.
- b) **Remblais** : Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- c) **Opérations d'ensembles nouvelles** : Les dossiers de demande d'autorisation des opérations telles que Z.A.C., lotissements, permis groupés, établissements recevant du public, doivent comporter une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.
- d) **Implantation de constructions** : Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- e) **Stationnement** : L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessus du terrain naturel est interdit.
- f) **L'emprise de la construction** sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sols non mentionnées à l'article UD1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques géométriques des voies publiques ou privées des opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

Emprise :	6 mètres au minimum
Chaussée :	4,5 mètres au minimum
Trottoir(s) :	1,5 mètre au minimum (1 trottoir obligatoire)

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- **Eaux usées** : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, compte tenu de leurs caractéristiques. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définissent les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Autres réseaux : Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1500 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.O.S.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul spéciales indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 572,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe du Vallat de Bouley, et à 15 mètres au moins de l'axe de la Touloubre. A l'égard des autres canaux et notamment des canaux d'irrigation, les dispositions de l'article 8 du titre 1 (Dispositions générales) devront être prises en compte.

Ces règles sont sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres au faîte et une longueur sur la limite séparative n'excédant pas 12 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis, qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'égout de la couverture, est limitée à 7,5 mètres. Elle pourra être augmentée dans le cas d'une mise hors d'eau du bâtiment par construction d'un vide sanitaire.

Cette limite dans les mêmes conditions est portée à 9 mètres pour les constructions publiques.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. **Par leur aspect extérieur**, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

2. **Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Sous réserve des dispositions particulières prévues pour le secteur UDi, seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,6 mètres.

Toutefois, en limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante ; dans ce cas, la hauteur visible est limitée à 1,5 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations sportives.

3. **Remblais** : Les remblais nécessaires aux constructions doivent être végétalisés et s'intégrer correctement dans le site.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement :
 - . établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
 - . établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
 - . en outre, il est exigé 15m² de surface de stationnement par classe pour les deux roues,
 - . établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes,
- pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc. : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié au moins des aires de stationnement seront couvertes. La couverture peut être constituée d'une treille.

UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf nécessité impérieuse; En ce cas, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui le rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur taille et entretien régulier est autorisé. Le renouvellement des individus malades est possible, chaque arbre malade déposé doit être remplacé par un individu dont la hauteur à la plantation doit être au minimum de 3 mètres.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage de service : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

Pour les autres constructions : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,12.

Dans le secteur UDa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier et pour les équipements d'infrastructures,

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas autorisé de dépassement du C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans les parties inondables, des règles particulières sont présentes en raison des risques de crue de la Touloubre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises :

- les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts, d'hôtellerie...,
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² de S.H.O.N. et non liées à une activité établie dans la zone, sans augmentation du nombre de logements, et sans que la SHON totale après extension n'excède 200 m² de SHON
- les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessités par les occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. Toutefois, dans le secteur inondable, classé UIi, correspondant au risque engendré par la Touloubre, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets, et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

a) Niveau de planchers

Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.

b) Remblais

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

c) Opérations d'ensembles nouvelles

Les dossiers de demande d'autorisation des opérations telles que Z.A.C., lotissements, permis groupés, établissements recevant du public, doivent comporter une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.

d) Implantation de constructions

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

e) Stationnement

L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

f) L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sols non mentionnées à l'article UI1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale : ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les remblais destinés à supporter des voies dont le tracé n'est pas sensiblement parallèle au sens du courant, devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux de crues dont les dimensions seront fixées de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Tout établissement et toute installation doit être desservi par un réseau de distribution d'eau potable raccordé aux réseaux publics.

Assainissement :

- **Eaux usées** : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées, doivent être évacuées dans un réseau d'égouts publics après un pré-traitement approprié.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, compte tenu de leurs caractéristiques. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Autres réseaux : Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou des voies ouvertes à la circulation générale.

La règle est sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée sur une des limites si celle-ci ne jouxte pas une autre zone.

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

Toute construction non contiguë doit être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'égout de la couverture, est limitée à 7 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.
2. **Clôtures** : Sous réserve des dispositions particulières prévues pour le secteur UIi, les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N.,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié au moins des aires de stationnement seront couvertes. La couverture peut être constituée d'une treille.

UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'élèverait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les dépôts à l'air libre de matériaux, véhicules... doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique par des haies à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,12.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes comme indiqué à l'article UI1 § 2.

ARTICLE UI15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La Zone US est affectée aux activités ferroviaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant, les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.

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

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

Dessertes (voies et servitudes de passage) : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

Assainissement des eaux usées : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée, par des canalisations souterraines, aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment doit être implanté sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale au moins égale à 10 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction qui en est la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions générales : La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

Les dispositions de l'article US 10 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris "les deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 2 places de stationnement si cette disposition s'avère compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone :

La zone NA est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile. Les opérations en zone NA ne sont pas autorisées de droit, elles sont conditionnées par le programme d'équipement que la commune se réserve de conduire dans la zone.

La zone NA est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC, AFU) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone NA tel qu'il est défini par le règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les aires de jeux et de sports
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances
- Les constructions à usage de stationnement
- Les aires de stationnement

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

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes, sans création de logement.

- Les extensions mesurées des constructions existantes, à usage d'habitation et d'activités, sans changement d'affectation ni augmentation du nombre de logements et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

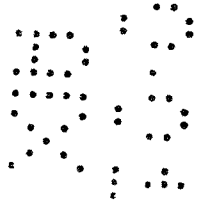
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les caractéristiques géométriques des voies publiques ou privées des opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

Emprise :	7 mètres au minimum
Chaussée :	5 mètres au minimum
Trottoir(s) :	1,5 mètre au minimum (1 trottoir obligatoire)



ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- **Eaux usées** : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, compte tenu de leurs caractéristiques. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définissent les conditions dans lesquelles le rejet pourra être éventuellement autorisé.

Autres réseaux : Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour les opérations d'ensemble, la superficie minimale des terrains d'assiette de ces opérations ne doit pas être inférieure à 1,5 hectare.

5.1 - La superficie minimale des terrains ne doit pas être inférieure à 1 500 m².

5.2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul spéciales indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indications, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 572,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Ces règles sont sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un immeuble déjà existant,

- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres au faîtage et une longueur sur la limite séparative n'excédant pas 6 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement foncier (lotissements, permis de construire valant division parcellaire), les limites séparatives s'entendent comme étant les limites du terrain d'assiette de l'opération.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis, qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'égout de la couverture, est limitée à 7,5 mètres. Elle pourra être augmentée dans le cas d'une mise hors d'eau du bâtiment par construction d'un vide sanitaire.

Cette limite dans les mêmes conditions est portée à 9 mètres pour les constructions publiques.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. **Par leur aspect extérieur**, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

2. **Clôtures** : Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Sous réserve des dispositions particulières prévues pour le secteur UDi, seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,6 mètres.

Toutefois, en limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante ; dans ce cas, la hauteur visible est limitée à 1,5 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations sportives.

3. **Remblais** : Les remblais nécessaires aux constructions doivent être végétalisés et s'intégrer correctement dans le site.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement :
 - . établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
 - . établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
 - . en outre, il est exigé 15m² de surface de stationnement par classe pour les deux roues,
 - . établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes,
- pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc.: 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié au moins des aires de stationnement seront couvertes. La couverture peut être constituée d'une treille.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf nécessité impérieuse; En ce cas, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui le rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

- b) Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol :

- pour les constructions à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier et pour les équipements d'infrastructures,
- en cas d'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAF

La zone NAF est une zone à vocation d'activités culturelles et de loisirs. La zone NAF n'est pas équipée, l'implantation ne peut y être admise que sous forme d'opérations d'ensemble.

Sont autorisées toutefois, les constructions conformes à la vocation de la zone dans la mesure où les équipements existants, ou prévus pour être réalisés en même temps que ces constructions, sont jugés suffisants pour répondre aux besoins créés par ces constructions nouvelles.

La zone NAF comprend deux secteurs : NAFa réservées aux activités de découverte de la nature et du zoo, et le secteur NAFb réservés aux équipements publics et aux activités culturelles et sportives. Elle comprend un sous-secteur NAFbi soumis à des risques d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans l'ensemble de la zone : les équipements publics conformes à la vocation de la zone,

Dans le secteurs NAFa : - les constructions et installations liées aux activités zoologiques,

Dans le secteur NAFb : - les constructions et installations culturelles et de loisirs à usage collectif ;
- les constructions à usage de stationnement ;

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

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public ; les ouvrages techniques ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 de la zone,
- Les constructions à condition d'être nécessaires à la gestion des espaces naturels,
- L'extension mesurée des constructions et installations existantes à usage d'activités non nuisantes existantes,
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des installations et activités autorisées dans le secteur.

1.2. dans le secteur inondable classé NAFbi sur le document graphique, secteur correspondant au risque engendré par les débordements de la Touloubre, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,

- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- a) **Niveau de planchers** : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.
- b) **Remblais** : Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- d) **Implantation de constructions** : Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- e) **Stationnement** : L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessus du terrain naturel est interdit.
- f) **L'emprise de la construction** sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NAF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. **Accès** : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

2. **Voirie** : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ainsi que de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

ARTICLE NAF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau potable et eaux usées** : Toute construction, ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

En cas d'absence de réseau et à titre provisoire, jusqu'à sa construction, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

2. **Eaux pluviales** : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

ARTICLE NAF 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE NAF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul spéciales indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indications, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 572,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ouvertes à la circulation générale.

Ces règles sont sans objet en cas d'aménagement d'un bâtiment existant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à CINQ mètres (5 m).

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis, qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE NAF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, du sol naturel à l'égout de la couverture, est limitée à 7,5 mètres. Elle pourra être augmentée dans le cas d'une mise hors d'eau du bâtiment par construction d'un vide sanitaire. Cette limite dans les mêmes conditions est portée à 9 mètres pour les constructions publiques.

ARTICLE NAF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sols ne doivent pas 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.

ARTICLE NAF 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 les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) est celle donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc. : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui vaut pour les activités auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE NAF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'Article NAF2, doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ceux-ci devront être soit transplantés, soit remplacés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,05

ARTICLE NAF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone : La Zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Cas général : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans l'intérêt de l'exploitation agricole :

- Les constructions à caractère fonctionnel autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont directement liées ou nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation et notamment le logement de l'exploitant et des employés.

b) Les gîtes ruraux, ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes sans changement de volume constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.

c) Les piscines et autres équipements de loisirs (tennis par exemple) privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'un bâtiment à usage d'habitation.

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

e) Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

f) L'aménagement et l'extension mesurée, sans changement de destination et sans création de logement, des constructions existantes, à la date d'approbation du présent document, à usage non agricole, leurs annexes, dépendances, piscines, tennis. En outre la superficie hors œuvre nette totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 250 m².

g) Les changements de destination des bâtiments lorsque ces changements restent liés à l'exercice de l'exploitation agricole ;

h) Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâtis repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes et hauteurs existantes des constructions identifiées. Les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

1.2 - Dans la zone NCi : secteur correspondant au risque engendré par les débordements de la Touloubre, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets et respectent les prescriptions ci-après, sont admis :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun

- mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes sont autorisées s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m².

Les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- a) Niveau de planchers : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.
- b) Remblais : Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- d) Implantation de constructions : Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- e) Stationnement : L'aménagement d'aires de stationnement de plein air ou de constructions à usage de garages situées au-dessus du terrain naturel est interdit.
- f) L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dessertes (voies et servitudes de passage) :

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2 - Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 - Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable et assainissement des eaux usées : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. A défaut de réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par puit ou forage est admise. Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

A défaut de réseau public d'assainissement, ou lorsque le raccordement s'avérerait impossible, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, est admis. L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2 - Eaux pluviales: Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

6.1 - Toute construction doit être implantée au delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 5 mètres. Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies.

6.2 - Cours d'eau et canaux : Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de la crête de la cuvette, au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

6.3 - L'entretien, l'extension, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des constructions existantes, sans création de SHON, sont autorisés dans les marges de reculement.

6.4 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (y compris les serres) au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées aux établissements agricoles exclues.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur admise de plus de 2 mètres. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

10.2 - Hauteur maximale :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

11.2 - Toitures : Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes.

11.3 - Façades : Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits sont le plus fin possible.

11.4 - Clôtures : Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des grillages à claire-voie sans mur bahut. Seules les clôtures des terrains à usage non agricole et attenants aux constructions à usage d'habitation peuvent être constituées par un mur bahut de 0,50 mètre au maximum surmonté d'un grillage à claire-voie. La hauteur cumulée du mur et du grillage ne peut excéder 2 mètres. La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètres supplémentaire est admise pour les piliers.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les éléments végétaux repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur taille et entretien régulier est autorisé. Le renouvellement des individus malades est possible, chaque arbre malade déposé doit être remplacé par un individu dont la hauteur à la plantation doit être au minimum de 3 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone :

La zone ND comprend les parties du territoire communal dont le maintien en l'état naturel doit être assuré. Elle comprend trois secteurs :

- ND 1 : Protection intégrale
- ND 2 : Activités légères de loisirs et extension des activités hôtelières existantes.
- ND 3 : Activités socio-culturelles et culturelles.

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, ainsi qu'à la protection et l'entretien du milieu naturel, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités.

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et sans excéder 250 m².

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole, sylvicole et cynégétique, sans changement d'affectation ni augmentation du nombre de logements ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les travaux de rénovation et de réhabilitation des éléments de bâtis repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, volumes et hauteurs existantes des constructions identifiées. Les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- Dans le secteur ND2, l'extension dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, des établissements hôteliers existants et les installations légères nécessaires à l'équipement touristique et de loisirs.

- Dans le secteur ND3, les activités socio-culturelles et culturelles.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - **Accès** : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

2 - **Voirie** : Seules peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article ND2.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - **Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

2 - **Assainissement des eaux usées** : A défaut de branchement à un réseau public, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1 - Dans le secteur ND1, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de l'emprise indiquée aux documents graphiques, égale à 10 mètres.

A défaut d'emprise indiquée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie égale à 20 mètres.

2 - Dans le secteur ND2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites de l'emprise des voies indiquées aux documents graphiques, cette distance pouvant être réduite pour l'extension des bâtiments existants dans la bande des 4 mètres.

3 - Dans les secteurs ND1 et ND2, les constructions doivent être implantées à 15 mètres au minimum de l'axe de la Touloubre.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives, égale à 4 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser :

Habitations:

- 3,50 mètres en ND1 ;
- 7,50 mètres en ND 2 et ND 3.

Autres constructions:

- 7,50 mètres en ND 1 ;
- 10,50 mètres en ND 2 et ND 3.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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.

Clôtures: les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

Toutefois, en limite séparative, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante; dans ce cas, la hauteur visible est limitée à 1,50 mètre.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement nécessaire aux installations autorisées doit être aménagé en dehors des voies publiques.

Le nombre d'aires de stationnement ne doit pas être inférieur à 1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant pour les hôtels et restaurants, 2 places par logement pour les habitations.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces verts plantés d'arbres de haute tige (2 mètres) ou de fruitiers représentant le quart de la surface de la parcelle doivent être aménagés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de un sujet de haute tige pour deux emplacements.

Les plantations existantes doivent figurer au plan de l'état des lieux dressé avant travaux et doivent être maintenues. Toutefois, en cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces figurant aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur taille et entretien régulier est autorisé. Le renouvellement des individus malades est possible, chaque arbre malade déposé doit être remplacé par un individu dont la hauteur à la plantation doit être au minimum de 3 mètres.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur ND 1 : sans objet.

Dans le secteur ND 2, le C.O.S. est fixé à 0,01 pour les activités de loisirs.

Dans le secteur ND 3, le C.O.S. est fixé à 0,08.

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

Non autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDi

Zone à protéger en raison de l'existence d'un risque d'inondation élevé.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NDi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens,
- les aménagements des constructions existantes ne conduisant pas à une augmentation des risques de la population exposée, ou à une création de nouveaux risques,
- la reconstruction ou la réparation des biens sinistrés sous réserve qu'elles aient pour effet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens,
- la démolition ou la modification des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues n'est autorisée que si une étude a démontré l'absence d'effets sur les crues des travaux à réaliser.

Sont en outre admis, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des réseaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs, au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées au maximum de trois fils superposés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'augmentation de moins de 10 m² d'emprise au sol des bâtiments existants, visant à la création de locaux à usage sanitaire, technique ou de loisir, ou permettant des accès de sécurité.

ARTICLE NDi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et modes d'utilisation du sol non autorisées à l'article NDi 1 et notamment les travaux, remblais, constructions nouvelles et installations de quelque nature qu'ils soient.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES NDi 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE NDi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE NDi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NDi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET COURS D'EAU

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE NDi 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NDi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NDi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE NDi 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE NDi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NDi 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.