

complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous.

Ces secteurs sont identifiés, à l'intérieur des zones auxquelles ils appartiennent, par les indices ci-dessous et repérés sur les plans conformément à la légende.

Règlement applicable aux zones inondables

Champ d'application

Les prescriptions suivantes, conformes au règlement type départemental, sont applicables aux zones inondables des POS.

La zone inondable est divisée en deux parties :

- **Des zones rouges (R, RU1, RU2)**, très exposées, correspondant à une zone d'écoulement principal ou à des secteurs recouverts par une lame d'eau supérieure à 0.50 m en crue centennale,
- **Des zones bleues (Bn, Bu)**, exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.

Les présentes dispositions constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

Altimétrie

Afin de pouvoir édicter les règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote NGF du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux.
Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre-expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0.10m.
- Le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou la cote des Plus Hautes Eaux, augmentée de 0.30m.
- La cote de référence est la cote des Plus Hautes Eaux, augmentée de 0.30 m. *C'est en général cette cote de référence qui servira à caler le niveau des planchers des pièces habitables la revanche de 0.30 m permettant de tenir compte des phénomènes de remontée d'eau par capillarité dans les structures.*

Règles générales

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet

d'une instruction de la part des services de la D.R.I.R.E. (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche). Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE approuvé le 20.12.96 et au schéma départemental des carrières.

Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et préconisations du SDAGE.

Clauses réglementaires des zones rouges

Les zones rouges correspondent à la zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. On distingue trois types de zones rouges :

- **Zone rouge R** pour les zones naturelles et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0.50m.
- **Zone rouge RU1** pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 0.50 m en crue centennale ou si la lame d'eau est comprise entre 0.50 m et 1.50 m et si l'extension continue de l'urbanisation est possible en dehors de la zone inondable
- **Zone rouge RU2** pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau comprise entre 0.50 m et 1.50 m en crue centennale et si l'extension continue de l'urbanisation n'est pas possible en dehors de la zone inondable

Sont interdits en zones R, RU1, RU2

- Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux paragraphes suivants, intitulés « sont admis... » et en particulier les réparations au gros œuvre des dégâts occasionnés par les crues
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants
- Tout stationnement de longue durée sur le domaine public
- Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août)
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés

Sont admis en zones R, RU1 et RU2

- les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...)

- les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable
- les modifications de constructions :
 - sans création de surface au sol,
 - sans changement de destination sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque
 - sans accroissement de la surface habitable
 et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et améliorent la sécurité des personnes.
- les forages A.E.P.
- les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les ouvrages hydrauliques et de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique
- La création ou la modification de clôtures légères (3 fils ou grillages) sans mur de soubassement
- Après examen au cas par cas, pour les opérations d'urbanisation (ZAC, PAE, lotissements...) déjà autorisées dont les équipements sont terminés et seulement pour les secteurs déjà commercialisés, les constructions pourront être admises lorsque la hauteur en crue centennale est inférieure à 1.50m.
- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement, le stockage ou l'expansion des eaux de crue
- Le stationnement des véhicules sur le domaine public en agglomération sous réserve qu'il soit limité dans la durée
- Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce des crues.

Sont admis en zone R

- Si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1.50m, l'extension limitée des bâtiments agricoles strictement nécessaire l'exploitation, sous réserve :

- Que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
- Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.

Sont admis en zone RU2

- La création de constructions nouvelles sous réserve :
 - De ne pas créer de surfaces habitables et annexes en dessous du niveau de la côte de PHE,
 - De ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la côte de PHE, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune, et seulement pour les centres anciens

et qu'elles soient conçues de façon que leur vulnérabilité en dessous de la côte de référence soit la plus faible possible.

Clauses réglementaires des zones bleues

Les zones bleues correspondent à la zone d'expansion des crues. On distingue deux types de zones bleues.

- **Zone bleue Bn** pour les secteurs naturels, très faiblement bâtis et qui constituent le champ de dispersion de l'énergie des crues qu'il convient de préserver
- **Zone bleue Bu** pour les secteurs déjà fortement urbanisés

Sont interdits en zone bleue Bn :

- Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe suivant intitulé « sont admis en zone bleue Bn »
- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements,
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants
- Les parcs de stationnement public

Sont admis en zone bleue Bn

- les travaux de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures),
- les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable par transformation de locaux
- les modifications de constructions :

- sans changement de destination sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque
 - sans accroissement de la surface habitable
 - et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et améliorent la sécurité des personnes
 - l'extension limitée des bâtiments d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois) ou l'extension de bâtiments d'activités, à concurrence de 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) à condition d'en limiter la vulnérabilité et sous réserve :
 - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues,
 - que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
 - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même
 - la création et l'extension de campings peuvent être autorisées après étude hydraulique et levé topographique dressé par un géomètre expert
 - l'implantation d'HLL dans les campings peut éventuellement être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la cote de référence (PHE + 0.30m). Lorsqu'ils seront autorisés, ils feront l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixera les conditions d'exploitation en fonctions des critères hydrauliques
 - dans les campings sont en outre admis les travaux d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues
 - tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air
 - les surfaces de plancher correspondantes pour des locaux non habités, strictement liés à ces activités (sanitaires, vestiaires, locaux à matériels) sous réserve que leur surface au sol soit insignifiante par rapport à la surface totale du terrain et que les planchers soient hors d'eau
 - les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
 - Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique
 - Les forages AEP
 - Tous travaux d'aménagements, sans création de remblais, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément,
 - La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillages) sans mur de soubassement
 - Opération autorisée sans début d'exécution :
 - si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 20 cm, l'opération peut être terminée en calant la sous face du 1^{er} plancher à la cote de référence (PHE +0.30m)
 - si la hauteur d'eau en crue centennale est comprise entre 20 cm et 50 cm, l'opération doit être stoppée sauf cas exceptionnel
 - opération autorisée en cours d'équipement ou déjà équipée :
 - l'opération peut être terminée en calant la sous-face du 1^{er} plancher à la cote de référence (PHE +30 cm)
 - les terrassements, après étude hydraulique, qui en définirait la conséquence amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues
 - les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues et que soient prévus les moyens mécaniques d'évacuation des véhicules
- Sont interdits en zone bleue Bu**
- tous travaux de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés au paragraphe suivant intitulé « sont admis en zone bleue Bu »
- Sont admis en zone bleue Bu**
- l'entretien, la modification, l'extension de constructions existantes sous réserve :
 - de ne pas créer de surfaces habitables et annexes en dessous de la cote de référence (PHE + 0.30 m) et de comporter une superficie minimale habitable de 15 m² à l'étage si le rez-de-chaussée ne peut être mis hors d'eau

- la création de constructions nouvelles sous réserve :
 - de ne pas créer de surfaces habitables et annexes en dessous de la cote de référence (PHE + 0.30 m)
 - que la sous face du premier plancher aménagée soit calée à la cote de référence (PHE + 0.30m)
 - de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la cote de PHE sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune et qu'elles soient conçues de façon que leur vulnérabilité en dessous de la cote de référence soit la plus faible possible.
- La création d'ouvrages de protection rapprochée des lieux fortement urbanisés après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval
- Les clôtures et plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement
- Les travaux de terrassement, après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval, qui sont de nature à protéger les lieux déjà fortement urbanisés
- La réalisation de réseaux enterrés, sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues
- La réalisation de petites voiries (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du sol
- Le stockage de produits polluants nécessaires à la consommation individuelle sous réserve qu'il soit réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif

L'extension mesurée, au sens du règlement en zone inondable, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.

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

Les bandes de terrains visés à l'article 3 du titre I et dans lesquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit sont ainsi fixées :

COURS D'EAU	LARGEUR DE LA BANDE	OBSERVATIONS
Ravin des aiguilles au nord de la RN 113	20 mètres	Soit 10 m de part et d'autre de l'axe
Ravin du Joncas	20 mètres	Soit 10 m de part et d'autre de l'axe

LES COULOIRS DE PASSAGE POUR LE TRANSPORT DE L'ENERGIE ELECTRIQUE : INDICE e

Dans la mesure où les prescriptions relatives à chaque zone ne permettent pas d'autoriser la réalisation de nouvelles lignes de transport d'énergie électrique, il y aura lieu d'appliquer, le cas échéant, l'article L.123-8 du code de l'urbanisme.

Les réservations inscrites sur le plan d'occupation des sols au titre des lignes de transport, sur proposition des services concernés, sont protégées en application des prescriptions de l'article R.123-18/2^e du code de l'urbanisme. **Dans toute l'emprise des couloirs correspondants, la hauteur maximum des constructions et installations susceptibles d'être édifiées ne peut dépasser huit mètres.**

Tout projet de construction, surélévation ou modification concernant des implantations de bâtiments quelconques, toute modification du profil de terrain à l'intérieur des couloirs de lignes de transport inscrit au plan d'occupation des sols, doivent être au préalable soumis aux concessionnaires pour mise en conformité avec les dispositions des règlements de sécurité.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

Seules pourront être autorisées, dans les différentes zones du plan, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – LOTISSEMENTS – APPLICATION DU C.O.S. :

La surface maximale de planchers hors œuvre susceptible d'être édifiée dans un lotissement peut être calculée globalement à partir de la superficie totale du terrain à lotir déduction faite des espaces réservés pour services publics en application du plan d'occupation des sols à moins qu'il ne soit fait application de l'article R.123-22 deuxième paragraphe du code de l'urbanisme qui prescrit :

« les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (4^{ème}) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accorde comme en matière de dérogations ».

La répartition de la surface de plancher constructible sur chaque lot peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots à condition que soient observées les prescriptions des articles 3 à 13 du présent règlement relatifs à la zone considérée.

Dans tous les cas, la surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et le règlement du lotissement.

Le calcul de la surface constructible par l'application du C.O.S. de la zone à la

superficie du lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots du lotissement.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'OUVERTURE ET L'EXPLOITATION DES CARRIERES

En application des articles L.123-1 et R.123-21, les possibilités d'ouverture de carrières nouvelles sont fixées comme indiqué ci-dessous en fonction du zonage, étant précisé que dans les zones où l'ouverture de carrières nouvelles est permise :

- 1) Toutes les exploitations de carrières sont soumises à autorisation au titre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, selon le même régime, avec étude d'impact et enquête publique
- 2) Les autorisations éventuellement délivrées fixent les conditions particulières auxquelles l'exploitation doit satisfaire
- 3) Afin d'éviter les exploitations anarchiques qui défigurent les abords des voies de circulation, les autorisations d'exploitation concernant les carrières nouvelles situées en bordure soit des routes nationales ou départementales, soit des voies communales présentant un intérêt touristique, ne pourront être délivrées qu'à condition **que le front de taille ne soit pas vu depuis la route** et soit situé à une distance minimum de celle-ci fixée lors de l'instruction des dossiers en fonction de la configuration du terrain.
 - Zones urbaines : (UA, UC) : l'ouverture de carrières nouvelles est interdite
 - Zones NA : l'ouverture de carrières nouvelles est interdite à l'exception des seuls affouillements temporaires, respectant les équipements existants et à condition qu'ils concourent à modeler le terrain et à recevoir des constructions
Les autorisations correspondantes devront préciser la durée d'exploitation maximum autorisée et ne seront délivrées que sous réserve de la production de garanties financières destinées

à garantir la remise en état intégrale des lieux en fin d'exploitation.

- Zones NC et NCCo : l'ouverture de carrières nouvelles est interdite
- Zone ND : l'ouverture de carrières nouvelles est interdite dans les périmètres de protection des sites classés ou inscrits à l'inventaire des sites et dans les secteurs de boisements protégés.

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ETABLISSEMENTS CLASSES, AUX DEPOTS ET AUX INSTALLATIONS REGLEMENTES :

En application des articles L.123+-1, R.123-21 et R.441-1 du code de l'urbanisme, les possibilités de création d'installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76-663 du 19 juillet 1976) sont fixées comme suit en fonction du zonage :

- Installations classées :
les règles applicables aux installations classées sont celles qui s'appliquent à la construction d'habitation, à condition toutefois que lesdites installations soient compatibles avec l'habitation dans les zones U et NA.
Dans la zone NC, les établissements liés aux activités agricoles (non industrielles) sont autorisés.
- Installations réglementées au titre des articles R.442-2 et R.443-1 du code de l'urbanisme
Les installations sont soumises aux règles édictées ci-dessus à propos des établissements classés.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

1. Pour les ouvrages d'intérêt général liés :

- Soit aux réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, évacuation d'eaux usées, télécommunications...)
- Soit aux transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées...), fluviaux, maritimes ou aériens,
- Soit aux projets nationaux, départementaux, communaux,
il peut être fait application des dispositions particulières ci-dessous :
des écrans boisés anti-nuisances (bruits...) doivent, le cas échéant,

accompagner les équipements d'infrastructure.

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celle relative aux établissements classés, l'implantation des ouvrages d'intérêt général n'est soumise ni aux règles de zonage, ni aux règles de recul, ni aux règles de hauteur, ni aux règles de densité.

Les constructions à caractère privé, telles que les stations services, ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

2. Pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers :

le C.O.S. fixé pour la zone d'implantation n'est pas applicable à ces équipements.

ARTICLE 9 – CLOTURES

1. Cas général :

Les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

1. La **hauteur maximale** ne devra pas excéder **2 mètres**
 2. la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons
 3. les clôtures en panneaux ajourés ou pleins ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.
- 2. les clôtures situées entre deux propriétés**
les clôtures peuvent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires voies établies ou non sur **murs bahuts**, la hauteur de ces derniers ne pouvant dépasser **1.20 m** au-dessus du sol.
- 3. les murs de soutènement**
lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la

partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre ; ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive. La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

4. dans les zones naturelles NC et ND :

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage.

ARTICLE 10 – EMBLEMES RESERVES

Les numéros d'opérations mentionnées sur les documents graphiques déterminent les emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés se situe dans les annexes (III1 du POS).

ARTICLE 11 – PROPRIETES RIVERAINES DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

(article 52 de la loi du 31.12.1976 portant réforme de l'urbanisme)

« les propriétés privées riveraines du Domaine Public Maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons, sauf dans le cas où les terrains sont situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1976 ou si les terrains sont attenants à des maisons d'habitations et clos de murs au 1^{er} janvier 1976 ».

ARTICLE 12 – PERMIS DE DEMOLIR

Dans les zones urbaines (UA et UC), ainsi que dans le périmètre du site inscrit, les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément aux articles L. 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 – PROTECTION ACOUSTIQUE DES HABITATIONS CONTRE LES BRUITS DE L'ESPACE EXTERIEUR

La RN 113 est classée en Type I – 4 files. Il convient de respecter l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolation acoustique des constructions (voir page 120 le texte de l'arrêté).

ARTICLE 14 – DISTANCE MINIMALE D'IMPLANTATION DES PISCINES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance minimale d'implantation des bassins de piscine par rapport aux limites séparatives est de 1.50 m.

- caractère architectural et archéologique du secteur,
- la création d'**installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
 - o qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, et les autres équipements collectifs),
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
 - Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir conformément aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Zone UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont édifiées en ordre continu.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p.2 à 14 du présent règlement)

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les constructions à usage d'**habitation**, de **commerce**, de **service**, de **bureaux** et d'**activités** non soumises à la législation pour la protection de l'environnement,
- les **exhaussements** et **affouillements** des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, s'ils ne portent pas atteinte au respect du

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- les campings,
- les terrains de stationnement des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les exhaussements et affouillements de sol, sous réserve des dispositions de l'article UA1 ci-dessus,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976) sous réserve de l'article UA1.2 ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil (modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967).

La largeur d'un tel passage qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..., doit avoir au moins :

- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **moins de 50 mètres** de longueur : **4 mètres**
- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **plus de 50 mètres** de longueur : **6 mètres**
- pour **trois** logements **et plus** : **6 mètres**
- pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits agricoles : **8 mètres au moins**.

Il est rappelé que la largeur minimale de la plateforme (chaussée + trottoirs) d'une voie ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le **domaine public** est de 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2. assainissement

toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En aucun cas, l'évacuation des eaux usées ne devra s'effectuer dans le réseau d'eaux pluviales.

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des

eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Après réalisation du réseau public, les écoulements des eaux pluviales devront impérativement s'effectuer dans ce réseau.

En aucun cas, l'évacuation des eaux pluviales ne devra s'effectuer dans le réseau d'assainissement.

4. électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible. En façade, on placera l'installation préférentiellement sous la génoise ou sous l'égout de la toiture.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'un plan d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot ou d'une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 5000 m², les bâtiments doivent être implantés à **l'alignement** des voies et emprises publiques et ainsi respecter les alignements existants.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en **ordre continu** d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être édifiées en retrait de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres et que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite soit supérieure ou égale à 4 mètres.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs, sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

2. les dispositions du §1 ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 5000 m².

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur relative (par rapport à la voie)

- 1.1 – la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50 %.

Le dépassement doit être minime afin de respecter une ligne de perspective des façades et éviter les décrochements verticaux importants même si un point haut mitoyen existe. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, une plus grande hauteur peut être autorisée dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I et dans la limite du gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée.

- 1.2. lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 1.3. si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).
- 1.4. lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la

hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2. hauteur maximale :

le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser **trois niveaux**. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Il ne pourra cependant jamais dépasser quatre niveaux sur la voie littorale longeant l'étang.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Le vieux port de l'étang de Thau, son plan d'eau, quai et jetées, les maisons formant façade sur le port, sont des sites inscrits sur l'inventaire supplémentaire (10 septembre 1943). Les servitudes qui s'y attachent figurent sur la liste des servitudes d'utilité publique (annexe III 1).

FACADES :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par **le rythme et les proportions** de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Les ouvertures extérieures seront exécutées dans des proportions rectangulaires verticales c'est-à-dire plus hautes que larges.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

A l'occasion du **ravalement des façades du bâti ancien**, les modénatures ainsi que les balcons d'origine doivent être maintenus. Leur aspect doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

Les **enduits** seront exécutés au mortier de chaux grasse, de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) ou hydraulique naturelle (XHN).

MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Seul sera autorisé l'emploi de matériaux adaptés à l'architecture traditionnelle : sables, chaux, pierre...

LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE

Les éléments d'architecture existants devront être conservés et mis en valeur ; en particulier devront être conservés :

- les soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés ou sculptés,
- les chaînes d'angle,
- les génoises, etc...

Toute découverte fortuite à caractère architectural ou archéologique sera signalée à l'architecte des bâtiments de France et au maire de la commune. Elle sera mise en valeur selon les prescriptions du Service Départemental de l'Architecture.

TOITURES

Les toitures seront exécutées en **tuiles canal** ou similaire, de teinte paille. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les **pent**es de toitures respecteront la pente des toitures existantes et ne devront pas dépasser une inclinaison de 33 %.

Les **toits-terrasses sont interdits**.

La création de terrasses en toiture est interdite sauf dans le cas où, après examen du projet architectural :

- la géométrie du plan ne permettrait pas de mettre en œuvre des pentes de 33 % d'une façon habituelle,
- la volumétrie résultante ne porterait pas atteinte à la qualité architecturale environnante.

TERRASSES

Le revêtement de sol des terrasses sera en harmonie avec les maçonneries extérieures. En particulier sa couleur se rapprochera de la teinte paille des toitures en tuiles.

SOUCHES DE CHEMINEE

Les **cheminées** devront être soigneusement intégrées au volume du bâti.

ENCADREMENTS

Les **encadrements** en pierre des ouvertures devront être mis en évidence. De même les chambranles autour de toutes les baies seront exécutés au badigeon de chaux, de la même couleur que les enduits de façade mais d'un ton plus clair.

MENUISERIES

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur

état de conservation le permet ; la réparation (des portes et volets en particulier) est préférable au remplacement afin de maintenir une qualité esthétique.

Si leur état de dégradation ne permet pas une conservation, l'aspect des nouvelles menuiseries devra se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes.

FERRONNERIES

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

La mise en place de nouvelles ferronneries devra respecter les prescriptions suivantes :

- pose s'effectuant au nu de la façade
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens
- peinture du barreaudage de teinte sombre en finition

SAILLIES SUR LA VOIE

Les **saillies** ne sont pas autorisées à moins de 4 mètres de hauteur à l'exception des saillies de **0.22 mètres** qui sont autorisées par le règlement de voirie.

CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux, être en harmonie avec le caractère des immeubles et les clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs en agglom de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés.

Dans la zone UA (vieux village), la clôture pourra être pleine (en pierre sèche ou en maçonnerie enduite).

Dans tous les cas, la hauteur et la nature des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

MURS DE SOUTÈNEMENT

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglom de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

La création d'un percement de la façade dans le but de réaliser une porte de garage est interdite.

Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 5000 m², le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

A cette fin, il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement,

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

- **pour les établissements commerciaux :**

- commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement

- hôtels : une place de stationnement par chambre

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

- **pour les établissements d'enseignement :**

- établissements du premier degré : une place de stationnement par classe

- établissements du deuxième degré : deux places de stationnement par classe

- universités et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité technique de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal conformément aux articles L.421.3 et R.332.17 et suivants du code de l'urbanisme.

Aménagement d'un garage au rez-de-chaussée d'une maison : cette solution n'est autorisée que s'il existe déjà une porte cochère

et que l'on en conserve le caractère d'origine ; tout percement nouveau qui aboutit à un éventrement du bas de la façade est interdit.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- espaces boisés classés

les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

- obligation de planter

les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 ci-dessus.

ARTICLE UA15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

- la création **d'installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
 - o qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, et les autres équipements collectifs),
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir, conformément aux articles L.430.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- les campings et caravanings,
- les habitations légères de loisirs,
- les exhaussements et affouillements du sol, sous réserve des dispositions de l'article UC1 ci-dessus,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76-663 du 19 juillet 1976) sous réserve de l'article UC1 ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage

CHAPITRE II – ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, constituée d'individuels groupés, de petits collectifs et d'individuels isolés.

Cette zone comprend deux secteurs UC1 (à l'ouest du vieux village) et UC2 (à l'est du vieux village) qui se différencient par la taille des parcelles autorisées.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les constructions à usage d'**habitation**, de **commerce**, de **service**, de **bureaux** et d'**activités** non soumises à la législation pour la protection de l'environnement,
- les **lotissements**,
- les **groupes d'habitations**,
- les équipements d'utilité publique,
- les **exhaussements** et **affouillements** des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone s'ils ne

aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil (modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967).

La largeur d'un tel passage qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc..., doit avoir au moins :

- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **moins de 50 mètres** de longueur : **4 mètres**
- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **plus de 50 mètres** de longueur : **6 mètres**
- pour plus de **trois** logements : **6 mètres**
- pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits agricoles : **8 mètres au moins**.

Il est rappelé que la largeur minimale de la plateforme (chaussée + trottoirs) d'une voie ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le **domaine public** est de 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de tourner.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2. assainissement

toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En aucun cas, l'évacuation des eaux usées ne devra s'effectuer dans le réseau d'eaux pluviales.

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et

proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Après réalisation du réseau public, les écoulements des eaux pluviales devront impérativement s'effectuer dans ce réseau.

En aucun cas, l'évacuation des eaux pluviales ne devra s'effectuer dans le réseau d'assainissement.

4. électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au site existant.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

La superficie minimale des terrains autorisée est de :

- **400 m²** dans le secteur **UC1**
- **450 m²** dans le secteur **UC2**

Cependant dans les lotissements la surface minimale des terrains autorisée est ramenée à :

- 300 m² dans le secteur **UC1**, la surface moyenne (surface cessible/nombre de lots) ne devant pas être inférieure à **400 m²**
- 350 m² dans le secteur **UC2**, la surface moyenne (surface cessible/nombre de lots) ne devant pas être inférieure à **450 m²**.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies routières :

1.1. Cas général :

en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des voies prévues au 1.2 ci-dessous, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à **trois mètres** sauf en bordure de voies nouvelles prévues dans le cadre

d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

1.2. Cas particuliers :

en bordure de la **RD 158**, section du moulin à vent, et à l'entrée ouest de Bouzigues, l'implantation de tous les bâtiments côté nord uniquement sera à 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **trois** mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs, sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois **la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire** est admise lorsque le bâtiment à édifier n'excède pas **deux niveaux**.

Dans les autres cas, la construction d'un bâtiment en limite parcellaire est admise :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- à l'intérieure d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations.

Les constructions **annexes** ne dépassant pas **3.50 mètres de hauteur totale**, telles que garages, remises, etc..., peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur **longueur** mesurée le long de cette limite n'excède pas **15 mètres**.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

Sans objet

Hauteur totale

Le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser **deux niveaux**. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Toutefois un étage partiel sera autorisé lorsqu'il s'agira d'aménager les combles existants d'une habitation.

Les **caves** ou **garages** enterrés ne seront pas comptabilisés comme niveaux sous la double condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à deux mètres et que leur création n'engendre pas une surélévation de la construction de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Le site de la zone UC, situé entre l'étang de Thau, l'avenue de la gare et la RD 158 est inscrit sur l'inventaire supplémentaire (10 septembre 1943). Les servitudes qui s'y attachent figurent sur la liste des servitudes d'utilité publique (annexe III.1)

FACADES :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par **le rythme et les proportions** de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

A l'occasion du **ravalement des façades du bâti ancien**, les modénatures ainsi que les balcons d'origine doivent être maintenus. Leur aspect doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

MATERIAUX

Sont interdites (y compris pour les murs de clôture) les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

TOITURES

Les toitures seront exécutées en **tuiles canal** ou similaire, de teinte paille. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les **pentés** de toitures respecteront la pente des toitures existantes et ne devront pas dépasser une inclinaison de 33 %.

Les toits-terrasses sont interdits.

Les décrochements de toiture complexes sont interdits.

La création de terrasses en toiture est interdite sauf dans le cas où, après examen du projet architectural :

- la géométrie du plan ne permettrait pas de mettre en œuvre des pentes de 33 % d'une façon habituelle,
- la volumétrie résultante ne porterait pas atteinte à la qualité architecturale environnante.

TERRASSES

Le revêtement de sol des terrasses sera en harmonie avec les maçonneries extérieures. En particulier sa couleur se rapprochera de la teinte paille des toitures en tuiles.

SOUCHES DE CHEMINEE

Les **cheminées** devront être soigneusement intégrées au volume du bâti.

ENCADREMENTS

Les **encadrements** autour des ouvertures doivent avoir une largeur de 20 cm et doivent

être matérialisés par une ou plusieurs des façons suivantes : différence de couleurs d'enduit, différence d'aspects de finition, saillie de 2 cm.

FERRONNERIES

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

La mise en place de nouvelles ferronneries devra respecter les prescriptions suivantes :

- pose s'effectuant au nu de la façade,
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens
- peinture du barreaudage de teinte sombre en finition

PERGOLAS VITREES ET TONNELLES

Elles devront être adaptées au caractère des lieux, c'est-à-dire : couverture en tuiles rondes reposant sur une ossature et des piliers (bois ou maçonnerie) ou tonnelle à claire-voies en bois ou cadre métallique fin et décor végétal.

CLOTURES

1. cas général :

les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et des clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle, ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

On minimisera la hauteur des clôtures. Elles seront doublées d'une haie d'une essence végétale de préférence locale. La hauteur maximale autorisée est de **2 mètres**.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2. les clôtures situées en limite de voie devront avoir les caractéristiques suivantes :

les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme

- simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.
3. les clôtures situées entre deux propriétés : devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant, elles pourront être constituées :
 - d'un simple grillage doublé d'une haie vive,
 - d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.
 4. les murs de soutènement : lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive. La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement,
- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement sur la propriété
- **pour les opérations de lotissements et groupes d'habitations**, une place de stationnement devra obligatoirement être ouverte sur le domaine public,
- **pour les constructions à usage de bureaux** y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble,
- **pour les établissements hospitaliers** et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits
- **pour les établissements commerciaux** :
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins

égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement

- hôtels : une place de stationnement par chambre
- salles de spectacles et de réunions, restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

- pour les établissements d'enseignement :

- établissements du premier degré : une place de stationnement par classe
- établissements du deuxième degré : deux places de stationnement par classe
- universités et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

- espaces boisés classés
les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- obligation de planter
les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces non bâtis doivent être plantés.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable dans cette zone est fixé à **0.35**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure. Il convient de ce reporter à ce sujet au titre 1 –article 8- du présent règlement.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

modifiée après une étude paysagère et par le moyen d'une modification du POS.

CHAPITRE II – ZONE II NA

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à l'urbanisation future. Cependant l'urbanisation immédiate anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics est admise.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

ARTICLE II NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur
- la création **d'installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - o que leur implantation ne présente aucun risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion....)
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement, les lotissements, les groupes d'habitations, sous la condition que le ou **les propriétaires prennent en charge les équipements nécessaires à la viabilité et à la voirie de l'opération** et si elles s'intègrent correctement dans un aménagement d'ensemble de chaque secteur.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – Zone INA

Caractère de la zone :

Cette zone est située au nord de la RN 113. Une partie, à l'est du ravin du Joncas, est partiellement urbanisée. Une autre partie, en bordure de la limite communale ouest, est totalement vierge.

Cette zone ne peut être urbanisée dans l'immédiat par manque d'équipements.

Par une modification du POS, elle pourra être ouverte à l'urbanisation dans le futur après la réalisation d'accès routiers respectant les règles de sécurité et sous réserve que les constructions soient raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Cette zone est concernée par la bande de protection non aedificandi de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 113. Cette marge de recul est susceptible d'être

ARTICLE II NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA 1 sont interdites et notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article II NA 1,
- les campings,
- les terrains de stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. accès

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

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

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

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

2. voirie

les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.. Elles doivent avoir une largeur au moins égale à :

- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **moins de 50 mètres** de longueur : **4 mètres**

- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **plus de 50 mètres** de longueur : **6 mètres**
- pour **trois** logements **et plus** : **6 mètres**
- pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits agricoles : **8 mètres au moins**.

Il est rappelé que la largeur minimale de la plateforme (chaussée + trottoirs) d'une voie ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le **domaine public** est de 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne peuvent pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de tourner.

ARTICLE II NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, à la charge du constructeur

2. assainissement

toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines, à la charge du constructeur.

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Afin de compenser l'augmentation des ruissellements induits par l'imperméabilisation des sols, l'aménageur prévoira la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales permettant de stocker un minimum de 100 l/m².

4. électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements, des opérations groupées, doivent être réalisés en souterrain par le lotisseur ou le promoteur.

ARTICLE II NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

La superficie minimale des terrains autorisée est de **450 m²**. Cependant, dans les lotissements cette surface minimale autorisée est ramenée à **350 m²**, la surface moyenne (surface cessible/nombre de lots) ne devant pas être inférieure à **450 m²**.

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

1. Voies routières :

1.1. Cas général :

en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exclusion des voies prévues au 1.2 ci-dessous, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à **trois mètres** sauf en bordure de voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

1.2. Cas particuliers :

en bordure de la **RD 158**, section du moulin à vent, et à l'entrée ouest de Bouzigues, l'implantation de tous les bâtiments côté nord uniquement sera à 5 mètres de l'alignement.

1.3. Zone IINA3, fontaine des aiguilles :

une bande non aedificandi de 10 mètres sera maintenue au-delà du mur qui entoure la fontaine.

ARTICLE II NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **trois mètres** et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois **la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire** est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations.

Les constructions **annexes** ne dépassant pas **3.50 mètres de hauteur totale**, telles que garages, remises, etc..., peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur **longueur** mesurée le long de cette limite n'excède pas **15 mètres**.

ARTICLE II NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE II NA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE II NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

Sans objet

Hauteur totale

Le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit

pas dépasser **deux niveaux**. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Toutefois un étage partiel sera autorisé lorsqu'il s'agira d'aménager les combles existants d'une habitation.

Les **caves** ou **garages** enterrés ne seront pas comptabilisés comme niveaux sous la double condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à deux mètres et que leur création n'engendre pas une surélévation de la construction de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout.

ARTICLE II NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

FACADES :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par **le rythme et les proportions** de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

A l'occasion du **ravalement des façades du bâti ancien**, les modénatures ainsi que les balcons d'origine doivent être maintenus. Leur aspect doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

MATERIAUX

Sont interdites (y compris pour les murs de clôture) les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

TOITURES

Les toitures seront exécutées en **tuiles canal** ou similaire, de teinte paille. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée. Les

pan de toiture seront terminés en partie basse par un rang de génoise minimum.

Les **pentés** de toitures respecteront la pente des toitures existantes et ne devront pas dépasser une inclinaison de 33 %.

Les **toits-terrasses sont interdits.**

L'aménagement d'une **terrasse en toiture** est autorisée à condition d'être traité comme un crevé de toit et donc de respecter les prescriptions suivantes :

- l'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé
- la terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public

TERRASSES

Le revêtement de sol des terrasses sera en harmonie avec les maçonneries extérieures. En particulier sa couleur se rapprochera de la teinte paille des toitures en tuiles.

SOUCHES DE CHEMINEE

Les **cheminées** devront être soigneusement intégrées au volume du bâti.

ENCADREMENTS

Les **encadrements** autour des ouvertures doivent avoir une largeur de 20 cm et doivent être matérialisés par une ou plusieurs façons suivantes : différence de couleurs d'enduit, différence d'aspects de finition, saillie de 2 cm.

CLOTURES

1. cas général :

les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et des clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle, ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de **2 mètres.**

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer

la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2. les clôtures situées en limite de voie devront avoir les caractéristiques suivantes :
les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.
3. les clôtures situées entre deux propriétés : devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant, elles pourront être constituées :
 - d'un simple grillage doublé d'une haie vive,
 - d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.
4. les murs de soutènement :
lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.
La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE II NA 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation collective**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement,
- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement sur la propriété
- **pour les opérations de lotissements et groupes d'habitations**, une place de stationnement devra obligatoirement être ouverte sur le domaine public,
- **pour les constructions à usage de bureaux** y compris les bâtiments publics, une

surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble,

- **pour les établissements hospitaliers** et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits
- **pour les établissements commerciaux :**
 - commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement
 - hôtels : une place de stationnement par chambre
 - salles de spectacles et de réunions, restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- **pour les établissements d'enseignement :**
 - établissements du premier degré : une place de stationnement par classe
 - établissements du deuxième degré : deux places de stationnement par classe
 - universités et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

ARTICLE II NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- espaces boisés classés
les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- obligation de planter
les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
20 % de la superficie des terrains doivent être plantés.
Dans les lotissements, un soin particulier sera porté aux espaces verts, ceux-ci peuvent être conçus comme des places, esplanades ou mails plantés.
Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50 m² de plancher hors œuvre.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois, pour les occupations et utilisations admises en application de l'article II NA 1, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0.35**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I –article 8- du présent règlement.

ARTICLE II NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

CHAPITRE II – ZONE III NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'urbanisation est déjà amorcée et où peuvent être admises sous certaines conditions les constructions à usage d'habitation, sous forme d'habitat résidentiel diffus.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

Cette zone est concernée par la bande de protection non aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 113. Cette servitude est susceptible d'être modifiée par une étude paysagère.

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

ARTICLE III NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les constructions à usage d'habitation sous réserve des articles 2 à 15 du présent règlement,
- les extensions ou aménagements de bâtiments existants à usage d'habitation,
- les lotissements,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

ARTICLE III NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IIINA1 sont interdites et notamment :

- les groupes d'habitation,
- les immeubles d'habitat collectif
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des stations-service,
- les campings,
- les terrains de stationnement des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Rappelons que dans le secteur III NAb, toute construction qui aurait pour conséquence d'accroître la population ou les flux d'accès est interdite dans l'attente des aménagements routiers nécessaires.

1. accès

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

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

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

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

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir des routes nationales ou chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Interdiction ou réglementation de l'accès direct :

il est rappelé que :

l'accès direct est interdit sur les autoroutes, sur les routes classées à grande circulation, sur les routes express classées par décret en conseil d'état.

L'accès direct est interdit ou réglementé sur les routes existantes ou projetées à vocation de voie express qui n'ont pas encore fait l'objet de classement par décret en conseil d'Etat. Le rétablissement de la desserte des parcelles riveraines se fera conformément au décret n°70-759 du 18 août 1970 article 12.

Réglementation des points d'accès :

Notice sur les servitudes d'utilité publique (pièce III 1) sur les routes express et les autoroutes.

Voies concernées :

dans le P.O.S. la RN 113 est concernée par la réglementation des accès directs.

2. voirie

les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.. Elles doivent avoir une largeur au moins égale à :

- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **moins de 50 mètres** de longueur : **4 mètres**
- pour **un** ou **deux** logements à desservir par un passage de **plus de 50 mètres** de longueur : **6 mètres**
- pour **trois** logements **et plus** : **6 mètres**

Il est rappelé que la largeur minimale de la plateforme (chaussée + trottoirs) d'une voie ouverte à la circulation automobile pouvant être classée dans le **domaine public** est de 8

mètres, avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne peuvent pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de tourner.

ARTICLE III NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,

2. assainissement

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

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

4. électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements doivent être réalisés en souterrain par le lotisseur ou le promoteur.

ARTICLE III NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le maintien du caractère naturel des lieux exige que les parcelles remplissent les conditions suivantes :

- surface minimum exigée : **1500 m²**

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

1. voies routières :
cas général

en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique à l'exception des voies prévues au 1.2 ci-dessous, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à **3 mètres**.

1.2. cas particulier

en bordure de la RN 113, l'implantation de tous les bâtiments se situera à 75 mètres de l'axe.

ARTICLE III NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à **trois** mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois **la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire** est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement

Les constructions **annexes** ne dépassant pas **3.50 mètres de hauteur totale**, telles que garages, remises, etc..., peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur **longueur** mesurée le long de cette limite n'excède pas **15 mètres**.

ARTICLE III NA 8 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les une des autres d'une distance au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE III NA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE III NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

Sans objet

Hauteur totale

Le nombre de niveaux autorisé déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser **deux niveaux**. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Toutefois un étage partiel sera autorisé lorsqu'il s'agira d'aménager les combles existants d'une habitation.

Les **caves** ou **garages** enterrés ne seront pas comptabilisés comme niveaux sous la double condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à deux mètres et que leur création n'engendre pas une surélévation de la construction de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout.

ARTICLE III NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

FACADES :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par **le rythme et les proportions** de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

A l'occasion du **ravalement des façades du bâti ancien**, les modénatures ainsi que les balcons d'origine doivent être maintenus. Leur aspect doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

MATERIAUX

Sont interdites (y compris pour les murs de clôture) les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

TOITURES

Les toitures seront exécutées en **tuiles canal** ou similaire, de teinte paille. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée. Les pans de toiture seront terminés en partie basse par un rang de génoise minimum.

Les **pentés** de toitures respecteront la pente des toitures existantes et ne devront pas dépasser une inclinaison de 33 %.

Les **toitures-terrasses sont interdites**.

L'aménagement d'une **terrasse en toiture** est autorisée à condition d'être traité comme un crevé de toit et donc de respecter les prescriptions suivantes :

- l'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé
- la terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public

TERRASSES

Le revêtement de sol des terrasses sera en harmonie avec les maçonneries extérieures. En particulier sa couleur se rapprochera de la teinte paille des toitures en tuiles.

SOUCHES DE CHEMINEE

Les **cheminées** devront être soigneusement intégrées au volume du bâti.

ENCADREMENTS

Les **encadrements** autour des ouvertures doivent avoir une largeur de 20 cm et doivent être matérialisés par une ou plusieurs des

façons suivantes : différence de couleurs d'enduit, différence d'aspects de finition, saillie de 2 cm.

CLOTURES

1. cas général :

les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et des clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle, ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de **2 mètres**.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2. les clôtures situées en limite de voie devront avoir les caractéristiques suivantes :

les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.

3. les clôtures situées entre deux propriétés : devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant, elles pourront être constituées :

- d'un simple grillage doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.

4. les murs de soutènement :

lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE III NA 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement sur la propriété
- **pour les autres constructions**, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

ARTICLE III NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- espaces boisés classés
les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- obligation de planter
les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
20 % de la superficie des terrains doivent être plantés.
Dans les lotissements, un soin particulier sera porté aux espaces verts, ceux-ci peuvent être conçus comme des places, esplanades ou mails plantés.
Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre par 50 m² de plancher hors œuvre.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La superficie de plancher développée hors œuvre telle qu'elle est calculée en application du C.O.S. est au plus égale à

0.15 de la surface du terrain sans pouvoir toutefois dépasser **300 m²**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I – article 8- du présent règlement.

ARTICLE III NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

- o que leur implantation ne présente aucun risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion....)
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- les **exhaussements et affouillements de sol**, lorsqu'ils ne visent pas à la construction d'un immeuble ou d'une installation soumise au permis de construire, peuvent faire l'objet d'une autorisation à condition qu'ils n'entraînent aucun danger pour les propriétés voisines.

ARTICLE IV NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IVNA1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation ou les locaux de fonction,
- les installations de camping et de caravaning,
- l'ouverture de carrière,
- les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article IVNA1 ci-dessus,
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception de ceux visés à l'article précédent,
- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article IVNA1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV NA 3 – ACCES ET VOIRIE

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

La largeur d'un tel passage qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...., doit avoir au moins **8 mètres** pour toutes les activités autorisées dans la zone.

CHAPITRE III – ZONE IV NA

Caractère de la zone :

Cette zone non équipée est destinée à l'implantation de **bâtiments d'activités économiques** après réalisation des divers équipements. Toutefois par anticipation sur la réalisation de ces équipements, des activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

ARTICLE IV NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les activités **commerciales ou artisanales**
- la création **d'installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :

ARTICLE IV NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doit être desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2. assainissement

les **eaux usées** seront obligatoirement rejetées dans le réseau public d'assainissement, les eaux industrielles feront l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau public.

les **eaux de refroidissement** ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30 °.

Les **eaux usées domestiques** doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

4. électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE IV NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des parcelles recevant des installations visées à l'article IVNA1 est fixée à **450 m²**.

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

1. Voies routières :

1.1. cas général :

en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une

distance de l'alignement égale à **3 mètres ou à l'alignement.**

1.2. cas particulier :

en bordure de la RN 113, l'implantation de tous les bâtiments se situera à **75 mètres** de l'axe.

1.3. zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies :

à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

ARTICLE IV NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE IV NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 3 mètres.

ARTICLE IV NA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE IV NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

Sans objet

Hauteur totale

La **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **8 mètres** à l'égout des toitures. Toutefois, la règle de la hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I – article 8- du présent règlement.

ARTICLE IV NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier, les couleurs de façades devront s'harmoniser avec le site (tons de vert sombre, vert de gris, ocres, gris). Les couleurs cassées seront donc utilisées et non pas les couleurs primaires (jaune, rouge, bleu...). L'utilisation du blanc est interdite sauf pour les détails d'architecture.

Toitures : sont interdites les surfaces de métal brillant.

CLOTURES

1. cas général :

les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et des clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle, ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de **2 mètres**.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2. les clôtures situées en limite de voie devront avoir les caractéristiques suivantes :

les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.

3. les clôtures situées entre deux propriétés :

devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant, elles pourront être constituées :

- d'un simple grillage doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.

4. les murs de soutènement :

lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE IV NA 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les installations industrielles, artisanales commerciales, il doit être aménagé sur la parcelle un nombre de parkings suffisant pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour trois emplois.

ARTICLE IV NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- espaces boisés classés :

les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées aux emplacements correspondants.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article IV NA 1, le C.O.S est fixé à : **0.40**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I – article 8- du présent règlement.

ARTICLE IV NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE V NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article V NA 1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricoles, de stationnement de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les lotissements,
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires au bon fonctionnement de la zone
- les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE V NA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. accès

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

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

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

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

2. voirie

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

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

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de tourner.

ARTICLE V NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

CHAPITRE IV – ZONE V NA

Caractère de la zone

Cette zone naturelle, non équipée, est destinée à recevoir des **équipements liés au tourisme**. Cependant, par anticipation sur la réalisation par la commune des équipements, ces équipements touristiques peuvent être réalisés sous certaines conditions.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

ARTICLE V NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les extensions ou aménagements de bâtiments existants à usage d'habitation à condition que les adjonctions ne dépassent pas 40 m² et ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- les constructions à usage hôtelier et d'équipement collectif, les terrains de caravanes, les terrains de camping,
- les **exhaussements et affouillements de sol**, sous réserve que ces travaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable

2. assainissement

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

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

4. électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE V NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

La surface minimale de l'unité foncière est fixée à **1000 m²**.

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de **15 mètres de l'axe** de la voie.

ARTICLE V NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **5 mètres** des limites séparatives.

ARTICLE V NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins **3 mètres**.

ARTICLE V NA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE V NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser **deux niveaux**. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Toutefois un étage partiel sera autorisé lorsqu'il s'agira d'aménager les combles existants d'une habitation.

Les **caves** ou **garages** enterrés ne seront pas comptabilisés comme niveaux sous la double condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à deux mètres et que leur création n'engendre pas une surélévation de la construction de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout.

ARTICLE V NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

façades principales et avec celui du site environnant.

CLOTURES

1. cas général :

les clôtures doivent, par leurs dimensions, et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles et des clôtures avoisinantes. Elles seront de forme simple et de finition soignée : en particulier les murs bahuts en agglos de ciment devront impérativement être enduits du même enduit que la construction ou que les clôtures avoisinantes. Sont à exclure les éléments dits décoratifs, les palissades en planches, en tôle, ainsi que les clôtures en éléments de béton moulés. Les enduits jointoyés sont à exclure.

La hauteur maximale autorisée est de **2 mètres**.

Dans tous les cas la hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

2. les clôtures situées en limite de voie devront avoir les caractéristiques suivantes :

les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètre au-dessus du sol surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple d'une hauteur maximale de 80 centimètres et doublé d'une haie vive.

3. les clôtures situées entre deux propriétés : devront avoir les caractéristiques des clôtures en limite de voies, cependant, elles pourront être constituées :

- d'un simple grillage doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale.

4. les murs de soutènement :

lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre, ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

ARTICLE V NA 12 – STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé :

- hôtels, motels : une place de stationnement par chambre
- restaurants : trois places de stationnement par 25 m² de restauration.

ARTICLE V NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Espaces boisés classés : les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses. 20 % de la superficie de terrain recevant les constructions, établissements ou installations autorisés dans cette zone doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE V NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article V NA 1, le C.O.S. est fixé à **0.20**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure. Il convient de se reporter à ce sujet au titre 1 – article 8 – du présent règlement.

ARTICLE V NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

CHAPITRE V – ZONE NC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dont il apparaît nécessaire de maintenir la vocation agricole.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

7

ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Peuvent être autorisés après avis du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt :

- les **installations connexes à l'exploitation d'une richesse économique protégée** (gisement, eau ...) ou à **l'agriculture** (bâtiment d'exploitation destiné au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation), les installations nécessaires à la culture sous **serres**,
- les établissements et dépôts classés ou non, à condition d'être directement liés à l'activité agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur,
- les **travaux confortatifs** ou les **extensions des bâtiments à usage d'habitation** existants, à l'exclusion

des mazets, sous réserve que les adjonctions effectuées n'entraînent pas un accroissement de la surface de 30 % de la surface développée existante à la date d'approbation de la révision du P.O.S.

- les **exhaussements et affouillements** des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.

ARTICLE NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce ou de bureau,
- les établissements industriels classés ou non,
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R.442-2 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article NC 1 ci-dessus,
- les installations de campings et caravanning,
- les décharges et installations de traitement des déchets ou de matériaux,
- le stockage de matériels et véhicules.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique en application de l'article 682 du code civil (modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-125 du 30 décembre 1967).

La largeur d'un tel passage qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... doit avoir au moins :

- pour toutes activités autorisées ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits agricoles : **8 mètres**.

Interdiction ou réglementation de l'accès direct :

Il est rappelé que :

L'accès direct est interdit sur les autoroutes, sur les routes classées par décret comme voies à grande circulation, sur les routes express classées par décret en conseil d'Etat.

L'accès direct est interdit ou réglementé sur les routes existantes ou projetées à vocation de voies express qui n'ont pas encore fait l'objet de classement par décret en conseil d'Etat. Le rétablissement de la desserte des parcelles riveraines doit être assuré conformément aux prescriptions de l'article 12 du décret n° 70-759 du 18 août 1970.

Réglementation des points d'accès :

(notice sur les servitudes d'utilité publique pièces III-2 a du P.O.S. sur les routes express et les autoroutes).

Voies concernées :

Dans le présent P.O.S., les voies suivantes sont concernées pour :

- la réglementation de l'accès direct : RN 113.

Le long de la RN 113, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation soit assurée à partir du point de stationnement nécessaire à tout aménagement dans la circulation.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Assainissement

Toute construction nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau, toute construction ou installation peut être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif respectant les prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 6 mai 1996.

3. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés

doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Après réalisation du réseau public, les écoulements des eaux pluviales devront impérativement s'effectuer dans ce réseau.

En aucun cas, l'évacuation des eaux pluviales ne devra s'effectuer dans le réseau d'assainissement.

4.électricité – téléphone – télédistribution-gaz

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au site existant.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. voies routières

1.1 Cas général

A l'exclusion des voies portées au 1.2 ci-dessous, en bordure de toutes les autres voies routières ouvertes à la circulation publique, les installations et bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie au moins égale à **15 m et à 5 m** au moins à compter de l'alignement.

1.2 Cas particuliers

RN 113 : pour l'ensemble des constructions, le recul des bâtiments sera de **75 mètres de l'axe de la route**.

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

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à **5 mètres** des limites séparatives ou en limite séparative.

ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

Sans objet

Hauteur totale

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser **deux niveaux**. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Toutefois, un étage partiel sera autorisé lorsqu'il s'agira d'aménager les combles existants d'une habitation.

Les **caves ou garages** enterrés ne seront pas comptabilisés comme niveaux sous la condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 2 mètres et que leur création n'engendre pas une surélévation de la construction de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

La **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol **ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel**.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieure de matériaux fabriqués tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses et les agglomérés de ciment.

FACADES :

Les façades doivent être ordonnées, notamment par **le rythme et les proportions** de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Les ouvertures extérieures seront exécutées dans des proportions rectangulaires verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Le mur pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

A l'occasion du **ravalement des façades du bâti ancien**, les modénatures ainsi que les balcons d'origine doivent être maintenus. Leur aspect doit être mis en valeur. Une remise en état des parties endommagées sera entreprise.

Les **enduits** seront exécutés au mortier de chaux grasse, de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) ou hydraulique naturelle (XHN) teintée à la recoupe de pierre.

MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu et parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

LES ELEMENTS D'ARCHITECTURE

Les éléments d'architecture existants devront être conservés et mis en valeur, en particulier devront être conservés :

- les soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés ou sculptés,
- les chaînes d'angle,
- les génoises, etc...

TOITURES

Les toitures seront exécutées en **tuiles canal** ou similaire, de teinte paille. La couleur rouge est interdite, l'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

Les **penthes** de toitures respecteront la pente des toitures existantes et ne devront pas dépasser une inclinaison de 33 %.

Les **toitures-terrasses sont interdits**.

L'aménagement d'une **terrasse en toiture** est autorisée à condition d'être traité comme un

crevé de toit et donc de respecter les prescriptions suivantes :

- l'emprise de la terrasse créée ne pourra pas excéder le tiers de la superficie du pan de toiture percé
- la terrasse devra être entourée par un couronnement en tuiles canal de manière à n'être pas visible depuis le domaine public

TERRASSES

Le revêtement de sol des terrasses sera en harmonie avec les maçonneries extérieures. En particulier sa couleur se rapprochera de la teinte paille des toitures en tuiles.

SOUCHES DE CHEMINEE

Les cheminées devront être soigneusement intégrées au volume du bâti.

ENCADREMENTS

Les encadrements en pierre des ouvertures devront être mis en évidence. De même les chambranles autour de toutes les baies seront exécutés au badigeon de chaux, de la même couleur que les enduits de façade mais d'un ton plus clair.

LES MENUISERIES

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état de conservation le permet, la réparation (des portes et des volets en particulier) est préférable au remplacement afin de maintenir une qualité esthétique.

Si leur état de dégradation ne permet pas une conservation, l'aspect des nouvelles menuiseries devra se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries anciennes en fonte ouvragée devront être conservées.

La mise en place de nouvelles ferronneries devra respecter les prescriptions suivantes :

- pose s'effectuant au nu de la façade,
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens,
- peinture du barreaudage de teinte sobre en finition.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage.

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Espaces boisés classés :
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Obligation de planter :
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

CHAPITRE VI – ZONE NCCo

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique naturelle dans laquelle les terrains sont uniquement réservés à l'**exploitation conchylicole et aquacole**.

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

Article NC Co 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les constructions des bâtiments **d'exploitation conchylicole et aquacole**,
- les extensions des bâtiments directement liés à l'exploitation conchylicole et aquacole,
- les installations et dépôts, directement liés à l'exploitation conchylicole et aquacole,
- les aménagements d'utilité publique nécessaires à la protection et la mise en valeur biologique du Bassin de Thau,
- les démolitions des bâtiments existants sont soumises à la demande préalable de permis de démolir.

ARTICLE NC Co 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC Co 1 sont interdites, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements et les groupes d'habitations,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- les caravanes,
- les installations classées qui ne sont pas liées à la construction ou à l'exploitation d'unités conchylicoles et aquacoles,
- les affouillements et les exhaussements du sol susceptibles de porter atteinte au relief du terrain naturel,
- toutes les constructions ou installations susceptibles de porter atteinte à la sauvegarde du milieu naturel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC Co 3 – ACCES ET VOIRIE

1. accès

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les voies à grande circulation.

2. voirie

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

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

ARTICLE NC Co 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement sur le réseau public de distribution

2. assainissement

toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3. eaux pluviales

les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4. eaux de lavage

les eaux de lavage seront dirigées vers une station de traitement comprenant au moins un bac décanteur avant d'être rejetées dans l'étang, conformément à la nouvelle réglementation.

5. déchets

l'article 2 de la loi du 15 juillet 1975 (complétée par la loi du 30 décembre 1988) fait obligation au producteur ou détenteur des déchets d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination dans des conditions propres à éviter qu'ils portent atteinte à l'environnement.

Les rejets de coquillages dans l'étang ou sur un site non équipé pour recevoir des déchets sont formellement interdits.

6. électricité – téléphone – télédistribution

sauf impossibilité technique, les branchements électriques et téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE NC Co 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de superficie minimum de parcelle, toutefois la surface de domaine public affectée à l'exploitation sera suffisante pour lui

permettre de réaliser la construction dans le respect des règles sanitaires relatives à la production et à la distribution des produits ostréicoles.

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

Le recul des constructions autorisées dans cette zone est fixé à **75 mètres** par rapport à l'axe de la RN 113.

ARTICLE NC Co 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception d'un bâtiment implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de la façade et la limite séparative sera au minimum égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à **2 mètres**.

ARTICLE NC Co 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La construction de bâtiments distincts non mitoyens n'est pas autorisée.

ARTICLE NC Co 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC Co 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 5.50 m au faîtage. Un dépassement mesuré de cette hauteur peut être toléré en cas de contraintes particulières dues au terrain ou au fonctionnement interne de l'établissement, et exclusivement dans le cadre de l'activité de production conchylicole.

Dans de tels cas, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres et le projet doit faire l'objet de prescriptions spécifiques et renforcées afin de préserver son intégration architecturale.

ARTICLE NC Co 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

GENERALITES

Il y a lieu de distinguer deux types de bâtiments :

- le **mas de détrocage**, de petite surface, dont il conviendra de conserver, en cas d'extension, le caractère en respectant les volumes, les pentes de toitures et les couleurs,
- les **établissements d'exploitation de plus grande surface**. En ce qui les concerne, il faudra éviter l'effet de masse au moyen de jeux de volumes et de toitures. **Une simple construction rectangulaire ne saura être tolérée.**

Toute intervention sur une construction existante nécessitera une recoloration des façades et des menuiseries extérieures.

MACONNERIE

- les bâtiments devront être édifiés en construction solide
- les éléments bâtis en maçonnerie seront enduits ou peints selon les matériaux employés. Les enduits devront avoir une granulométrie fine et lisse
- les bardages translucides peuvent être autorisés dans un pourcentage de 10 % du mur concerné,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ainsi que celui de matériaux d'imitation est interdit.

TOITURE

- elles doivent se composer en fonction de l'existant, en général à 2 pentes. Toutefois les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées ou imbriquées à la construction principale.
- Les couvertures seront en tuiles de terre cuite ou en plaques de fibrociment colorées et auront une pente de 25 à 30 %
- Les plaques translucides en toiture seront tolérées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture par unité d'exploitation
- Les toitures-terrasses et les acrotères sont interdits.

TERRASSES - BALCONS

Les terrasses et balcons sont totalement interdits.

COLORATION

Se référer à la palette de couleurs mise à disposition à l'agence intercommunale d'aménagement et d'urbanisme.

Deux bâtiments voisins devront être de teintes différentes.

Les façades seront de teinte bleue, verte, jaune, rose, orangée, dans des tons clairs ; le blanc sera utilisé en petites surfaces (une

palette de teintes est consultable à l'agence intercommunale d'aménagement et d'urbanisme).

Les matériaux de toiture seront de teinte orangée ou jaune paille.

CLOTURES

Domaine public :

Les clôtures ne sont pas autorisées sur le domaine public maritime.

Domaine privé :

Les clôtures seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 0.80 mètre.

ABORDS

Le voisinage immédiat de l'établissement doit être tenu propre.

ARTICLE NC Co 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC Co 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétalisation des abords est souhaitée et sera constituée de végétaux adaptés au milieu saumâtre.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC Co 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des articles 3 à 13 ci-dessus.

ARTICLE NC Co 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

CHAPITRE VII – ZONE ND

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à assurer la **sauvegarde des monuments et des sites naturels**, classés ou inscrits, ainsi que la protection des secteurs boisés ou reboisables. Cette zone comprend 3 secteurs : le secteur NDa comprenant les garrigues au nord de la RN 113 et la zone inondable ; le secteur NDb correspondant à la protection paysagère de

l'entrée ouest de l'agglomération sous forme d'aire d'accueil, le secteur NDe correspondant à la servitude I 4 (couloir pour distribution de l'énergie électrique).

Les dispositions du titre I concernant les dispositions générales sont applicables (voir p. 2 à 14 du présent règlement).

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

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les équipements d'utilité publique,
- les **exhaussements et affouillements des sols** nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, s'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur,
- en secteur NDb : les plantations, aménagements et équipements correspondant à une aire d'accueil publique, avec aire naturelle de stationnement.
- En secteur NDa : l'exploitation des carrières autorisées.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les établissements et constructions de toute nature, sous réserve des dispositions de l'article ND1 ci-dessus,
- les divers modes d'occupation du sol prévus aux articles R.442-2 et R.443-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux autorisés en zone NDb,
- les campings et caravanings,
- les exhaussements ou affouillements de sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article ND 1 ci-dessus

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte

authentique en application de l'article 682 du code civil (modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-125 du 30 décembre 1967).

Interdiction ou réglementation de l'accès direct :

Il est rappelé que :

L'accès direct est interdit sur les déviations des routes classées par décret comme voies à grande circulation, sur les autoroutes, sur les routes express classées par décret en conseil d'Etat.

L'accès direct est interdit ou réglementé sur les routes existantes ou projetées à vocation de voies express qui n'ont pas encore fait l'objet de classement par décret en conseil d'Etat. Le rétablissement de la desserte des parcelles riveraines doit être assuré conformément aux prescriptions de l'article 12 du décret n° 70-759 du 18 août 1970.

Réglementation des points d'accès :

(notice sur les servitudes d'utilité publique pièces III-2 a du P.O.S. sur les routes express et les autoroutes).

Voies concernées :

Dans le présent P.O.S., les voies suivantes sont concernées pour :

- la réglementation de l'accès direct : RN 113.

Le long de la RN 113, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation soit assurée à partir du point de stationnement nécessaire à tout aménagement dans la circulation.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau

- 1.2. toute construction autorisée en application de l'article ND1 doit être alimentée en eau potable,
- 2.2. lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

1. assainissement

- toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des

dispositifs de traitement d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur

- l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

1. eaux pluviales

lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eau 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.

En aucun cas, l'évacuation des eaux pluviales ne devra s'effectuer dans le réseau d'assainissement.

1. électricité – téléphone – télédistribution

les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au site existant.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Voies routières

1.1. cas général

en bordure des routes ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés à **15 mètres** au moins de l'axe de la voie.

1.2. cas particulier

RN 113 : recul de tous les bâtiments à **75 mètres de l'axe**

1.3. zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre les deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites des

zones non aedificandi adjacentes mesurent dix mètres.

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

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés à une distance au moins égale à **5 mètres** des limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations pouvant être autorisées dans cette zone en application de l'article ND 1 peuvent être soumises, en ce qui concerne leur aspect extérieur, à des prescriptions qui seront précisées par la décision d'autorisation. **Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.**

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses et les agglomérés.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- espaces boisés classés :
les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- obligation de planter :
les plantations équivalentes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet