

COMMUNE DE SAINT-GERVASY



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 6^{ème} Modification

4. Règlement

Procédure	Prescription	Publication de l'arrêt	Approbation
Elaboration POS	27/01/1984	23/01/1993	09/07/1993
1 ^{ère} modification			26/03/1994
2 ^{ème} modification			28/03/1997
3 ^{ème} modification			17/12/2001
4 ^{ème} modification	09/09/2008		20/01/2009
5 ^{ème} modification	05/07/2011		10/01/2012
6 ^{ème} modification	04/12/2012		14/05/2013
Elaboration du PLU	26/05/2009		

Mairie de Saint-Gervasy
1, Avenue Georges Taillefer
30230 Saint-Gervasy
Tel : 04 66 75 24 76
Fax : 04 66 75 17 99
E-mail : commune.saintgervasy@wanadoo.fr



EB Conseil & Ingénierie
34 rue Pasteur
30127 Bellegarde
tél : 04 66 01 13 01
port 06 13 61 60 38
courriel : elie.bataille@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES	6
ARTICLE 6 - ACCES	6
ARTICLE 7 - RAPPELS REGLEMENTAIRES	6
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES	6
ARTICLE 9 - LA «SURFACE DE PLANCHER–SDP» REMPLACE LA « SHON » ET LA « SHOB »	7
ARTICLE 10 - CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LA ZONE D'ALEA MODERE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DU POS.	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	15
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	20
CHAPITRE I	21
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA	21
CHAPITRE II	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA.....	23
CHAPITRE III	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IVNA.....	31
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC	36
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND.....	41

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. L'annexe I au règlement donne les principales définitions nécessaires à la compréhension dudit règlement.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint Gervasy.

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

1. Les règles de ce Plan d'occupation des sols se substituent aux règles générales de l'Urbanisme définies au chapitre 1er des Règles Générales d'Aménagement et d'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

2. S'ajoutent aux règles propres au Plan d'Occupation des sols, et bien que puisse être mentionné pour certains points "**non réglementé**".

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, ces servitudes figurant en annexe au P.O.S.
- les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent document sont :

- la zone UA dite à caractère central très dense,
- la zone UB dit d'habitat aéré en ordre discontinu: elle comprend un secteur UBa correspondant à une zone ne pouvant être desservie gravitairement par le réseau d'assainissement.

2. Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent document, sont :

- La famille des zones NA qui comporte :

✓ **la zone I NA**

C'est une zone réservée à l'urbanisation future à vocation d'habitat sur des terrains non encore équipés. Elle ne sera constructible qu'après révision du POS ou sous forme de ZAC. Elle est frappée d'inconstructibilité jusqu'à réalisation des équipements nécessaires à son développement.

✓ la zone II NA

Réservée à l'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles sous forme d'opérations d'ensembles réalisables après approbation par la commune d'un schéma d'aménagement proposé par le constructeur. Les équipements nécessaires à la construction de la zone sont à la charge du constructeur. Elle comprend 3 secteurs II NAa, IINAb et IINAc.

- le secteur II NAa, quartier de Graneinol concerné par le risque d'inondation, dont l'urbanisation doit se faire sur des parcelles de plus de 7000m², sauf reliquat d'opération d'ensemble,
- le secteur II NAb, quartier Péchicard Sud, dont l'urbanisation doit se faire sur des parcelles de plus de 4000 m², sauf reliquat d'opération d'ensemble,
- le secteur II NAc, quartier Loubanès, correspondant à l'entrée Est du village, dont l'urbanisation doit se faire sur des unités foncières de 7000m² au minimum, sauf reliquat d'opération d'ensemble et en respectant les dispositions du projet urbain », Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble comprenant des habitations individuelles et des opérations d'habitat en accession et d'habitat aidé en location,
- le secteur II NAcr, en prolongation de la zone II NAc correspondant à une zone inondable (débordement et ruissellement, ainsi qu'à la zone de rétention paysagère).

✓ la zone IV NA

Réservée pour l'urbanisation future et destinée à recevoir des activités multiples. La réalisation de cette zone n'est possible que dans les mêmes conditions prévues ci-dessus dans la zone II-NA.

✓ la zone NC

A protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle comprend 3 secteurs : NCa NCb et NCc.

- le secteur NCa, zone à dominante agricole où l'extension et la construction de bâtiments agricoles sont admises sous réserves,
- le secteur NCb, zone où les constructions seront très règlementées, à protéger des nuisances en raison de la proximité de l'agglomération et de la qualité des sites,
- le secteur NCc, zone partiellement urbanisée où ne sont admises que des extensions limitées de bâtiments existants.
- la zone ND à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages où les constructions nouvelles ne sont pas admises. Elle comprend un secteur NDa de protection des captages d'eau potable et un secteur NDb autour de la station d'épuration.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le POS ne peuvent faire l'objet, conformément à l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT A CERTAINES VOIES

Sur tous les terrains en zone naturelle ou agricole situés au nord de l'A9

- une zone non aedificandi de 100 m au nord de l'axe de l'autoroute A9 figure au plan du POS.

Dans les zones urbaines définies par le présent plan, il est institué :

- pour les zones IINAA et IINAC figurant au plan, une zone non aedificandi de 100m au sud de l'axe de l'autoroute A9 est représentée au plan du POS.
- pour la zone IINAB figurant au plan, une zone non aedificandi de 50m au sud de l'axe de l'autoroute A9 est représentée au plan du POS.
- pour la zone UB figurant au plan, une zone non aedificandi de 50m à partir de la chaussée la plus proche au sud de l'autoroute A9 est représentée au plan du POS.
- une zone non aedificandi de 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6086 (Ex RN86), est représentée au plan du POS.
- une zone non aedificandi de 20 m de part et d'autre de l'axe de la RD3, est à prendre en compte.

ARTICLE 6 - ACCES

Lorsqu'un terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire à partir de celle de ces voies qui présente le moins de gêne et de risque pour la circulation.

ARTICLE 7 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12)
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que:
 - ✓ les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - ✓ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - ✓ les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres,
 - ✓ les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (articles R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme),
 - ✓ le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R.443-1 à 16),
 - ✓ l'aménagement de parc résidentiel de loisirs : articles R.444-1 à 4),
 - ✓ la démolition de tout au-partie de bâtiment: dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités par le plan des Servitudes d'utilité publique (articles L et R.430-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,

ouvrages pour la sécurité publique, etc...),

- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Le long de l'autoroute et de la RD 6086, les façades exposées au bruit, doivent bénéficier d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

ARTICLE 9 - LA «SURFACE DE PLANCHER-SDP» REMPLACE LA « SHON » ET LA « SHOB »

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme est parue au JO du 17 novembre 2011.

Cette ordonnance, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, a pour vocation de simplifier la définition de ces surfaces, en remplaçant la SHON et la SHOB par une surface de plancher unique : « la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. » L'objectif est de ne plus prendre en compte et ne plus pénaliser l'isolation. Il est aussi d'encourager la construction de logements.

Ces nouvelles règles entrent vigueur au 1er mars 2012.

La SHOB et la SHON sont remplacées par la SDP dans toutes les réglementations existantes, même localement, dans les plans de prévention des risques, les PLU, Plans Locaux d'Urbanisme, et les POS, Plans d'Occupation des Sols encore existants. Leurs COS, Coefficients d'Occupation des Sols, permettront dorénavant de déterminer la SDP, Surface de Plancher maximale réalisable sur une assise foncière. Les surfaces habitables futures, réellement constructibles, seront donc augmentées de la différence de surface entre la SHON actuelle et la SDP, soit approximativement de la surface des murs des façades. (Voir annexe au règlement § IV).

ARTICLE 10 - CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LA ZONE D'ALEA MODERE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DU POS.

Avant opposabilité du projet de PPRi, la construction de logements dans la zone d'aléa modéré est autorisée sous réserve que les prescriptions suivantes soient respectées :

Calage du plancher bas du rez-de-chaussée à +30 cm de la côte des PHE (plus hautes eaux : TN +50cm), soit, au maximum, à + 80 cm du niveau du terrain naturel.

Interdiction de créer des parkings en souterrain.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone U	Zone Urbaine
Secteur UA	Zone urbaine dense du centre ancien
Secteur UB	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne

Zone UA

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone contenant le centre ancien du village dont le caractère central d'habitat très dense et de services, doit être développé. Les bâtiments construits en ordre continu doivent être maintenus et étendus à l'ensemble de la zone.

La zone UA est répartie en trois zones : zone non inondable, zone inondable par aléa modéré, zone d'« aléa fort » concernant une bande de terrain incluant un fossé en bordure de la RD 6086 et une autre bordant la rue de Cabrières.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. RAPPEL :

Sont soumis à autorisation (article R.442.2 du Code de l'urbanisme) les aires de jeux et de sport, aires de stationnement et dépôt de plus de dix véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. SONT ADMIS :

- Les constructions de quelque destination que ce soit sauf celles visées à l'article UA2.
- Les lotissements et les ZAC à usage d'habitation.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à la date de publication du POS, dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- Les installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les lotissements à usage industriel ou artisanal,
- Les installations classées qui ne relèvent pas de l'article UA1 paragraphe 2,
- Les terrains de camping caravanning,
- Les caravanes isolées,
- Les créations nouvelles de bâtiment d'élevage,
- Les carrières.

- Création de parkings en souterrain en zones inondables.
- Interdiction de construire dans la bande de terrain classée en aléa fort.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES-VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours.

2. VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2. ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

3. ELECTRICITE – TELEPHONE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies. Le respect du traitement paysager à l'alignement de la voie, impose une implantation des constructions à l'alignement.

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

Si la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point entre le bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA non concernée par un risque inondation, la hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir **du niveau du sol** en façade sur rue, ne pourra excéder :

- 9 m à l'égout de la couverture,
- 12 m au faîtage de la toiture.

Dans la zone UA concernée par un risque inondation par un aléa modéré, la hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir **du niveau des PHE+30cm**, ne pourra excéder :

- 9 m à l'égout de la couverture,
- 12 m au faîtage de la toiture.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. LE VOLUME :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant, de préférence, parallèles à la rue. La pente de toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs d'une construction plus importante.

Seules les toitures terrasses accessibles sont autorisées. Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

2. LES MATERIAUX :

L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc. Les façades constituées d'un appareillage hétéroclite de pierres devront être enduites.

Les façades devront être, édifiées en maçonnerie et enduites.

Les appuis de baies et les seuils seront nécessairement traités dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie, en pierre calcaire ou béton lissé gris ou ton pierre.

Les enduits extérieurs seront exécutés au mortier de chaux et sable naturel taloché ou brossé.

Sont à exclure, les enduits blancs, les enduits tyroliens, les enduits de teinte vive, les enduits à épiderme fantaisiste.

Les éléments en pierre de taille seront si possible conservés apparents après restauration.

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite du type traditionnel, dites « tuiles rondes » ou « tuiles canal » de couleur claire. Les teintes rouges sont à exclure. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Le procédé par pose de tuiles canal sur plaques support est autorisé (type canalit, flexotuile, bardenite, etc.)

3. LES ELEMENTS RAPPORTES EN FAÇADE :

Toute pose d'enseigne, de bâche, de climatiseur et d'une façon générale d'objets rapportés sur la façade, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou cuivre.

4. BAIES :

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes et de préférence à dominante verticale. Les menuiseries y compris pour les vitrines commerciales, seront en retrait de la façade d'au moins 20 cm.

Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barre et écharpes, ainsi que les coffres de volets roulants .ou de grilles de protection saillants sont à exclure.

NB - La pose de pavés de verre dans une ouverture existante est soumise à déclaration. L'emploi de ce matériau devra se justifier par un réel intérêt architectural. La pose se fera nécessairement en retrait du mur extérieur de la façade de plus de 20 cm.

5. LES CLOTURES :

Les clôtures constituées de murs de pierre ou murs enduits doivent être choisies de préférence, de façon à réaliser une harmonie avec le bâti environnant et créer une continuité de la façade sur rue.

6. LES ANNEXES :

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal et le jouxter. Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par emplacement, y compris les accès et aires de manœuvre.

1. MODALITES D'APPLICATION:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé:

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

2. POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 1,5 emplacement par logement.
- Pour les activités liées à la vie urbaine et les bureaux: 1 emplacement pour 40m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce de dét.ail de plus de 150 m² de surface de vente: 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements d'enseignement:
 - ✓ du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
 - ✓ du second degré : 2 places de stationnement par classe.
 - ✓ établissements pour adultes: 5 places de stationnement par classe; ces établissements doivent également comporter 1 emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, cyclomoteurs.
- Pour les hôtels: 9 places de stationnement pour 10 chambres.
- Pour les restaurants: 3 places pour 20 m² de salle de restaurants.
- Pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) et d'une capacité d'accueil supérieure à 30 personnes, 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Pour les activités non répertoriées ci-dessus, l'emprise du stationnement sera appréciée en fonction du projet.

3. AMENAGEMENT DE BATIMENTS EXISTANTS :

En cas de restauration d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Obligation de planter:

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de stationnement.

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Sans objet.

Zone UB

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'un secteur équipé, constitué d'habitations en ordre discontinu. A l'intérieur de cette zone nous trouvons un secteur UBa ne pouvant être desservi gravitairement par le réseau d'assainissement.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. RAPPEL :

Sont soumis à autorisation (article R.442.2 du Code de l'urbanisme) les aires de jeux et de sport, aires de stationnement et dépôt de plus de dix véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

2. SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS FIXEES AU PARAGRAPHE 3 CI-APRES :

- les constructions à vocation d'habitat individuel,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage artisanal et commercial ne relevant pas du régime des installations classées,
- les commerces de "proximité" ou activités tertiaires ne relevant pas du régime des installations classées,
- les installations classées qui par leur nature, doivent être implantées en zone urbaine sous réserve que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances causées au voisinage,
- l'aménagement des installations classées, existantes à la date de la première publication du POS, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les inconvénients en résultant,
- la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximal de deux ans à compter du sinistre.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les bâtiments d'élevage,
- les installations et travaux divers non mentionnées à l'article UB1,

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les abris à caractère précaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES-VOIRIE

1. ACCES :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours.

Chaque tènement de propriété destiné à de l'habitat individuel, ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un seul accès charretier.

L'aménagement de sortie directe sur la RD6086 est interdit

2. VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

La partie terminale des voies en impasse desservant 4 logements au moins, devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En UBa :

Le raccordement gravitaire sur le réseau d'assainissement étant impossible, le constructeur doit assurer par ses propres moyens, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, le traitement de ses eaux usées.

3. EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur, lorsque celui-ci existe.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques doivent être établis obligatoirement en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles devra être de 500 m² sauf en secteur UBa où elle sera de 1000 m².

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3m de l'emprise de la voie.

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

Lorsque les constructions ne sont pas établies en limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise:

- pour les bâtiments et partie de bâtiments n'excédant pas 4,50 m de hauteur totale.
- pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (hauteur, longueur en limite et pente de toiture identiques).

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB non concernée par un risque inondation, la hauteur maximale des constructions comptée à partir **du terrain naturel** ne doit pas excéder 7 m à l'égout de la couverture et 9 m au faîtage.

Un dépassement pourra être admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, machinerie ascenseurs, etc. ...). Non réglementé pour les bâtiments publics.

Dans la zone UB concernée par un risque inondation par un aléa modéré, la hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir **du niveau des PHE+30cm**, ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout de la couverture.
- 9 m au faîtage de la toiture.
- Un dépassement pourra être admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, machinerie ascenseurs, etc. ...). Non règlementé pour les bâtiments publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

1. LES MATERIAUX :

Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites en traitement de surfaces, pans de murs.

Les tuiles employées en couverture seront de type "ronde" et de teinte claire.

En règle générale, tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). Les joints des pierres ne doivent pas être peints.

L'usage de fausses pierres, faux marbre, fausses poutres, est interdit.

2. LES CLOTURES :

Les limites seront obligatoirement matérialisées et tenues propres.

Les clôtures nouvelles devront s'intégrer correctement dans l'environnement.

La hauteur maximale des clôtures en mur plein ou grillagé sera limitée à 1,80 m et pourra être portée à 2,50 m lorsque la continuité du bâti le justifie.

Les clôtures séparatives devront rester simples et être traitées avec le même soin que le bâtiment principal quand elles ne sont pas constituées de grillage doublé de haies vives.

En limite de voirie les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur plein de 1,20 m de hauteur minimum, avec le même parement que le bâtiment principal ou la clôture mitoyenne.

3. LES ANNEXES :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal et en harmonie avec celui-ci.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte sur le stationnement est 25m² par véhicule, y compris les accès et les aires de stationnement.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places par logement, dont l'une au moins sera aménagée en limite de la voie d'accès sur un espace non clos.

- Pour les constructions à usage de commerces de détail de plus de 50 m² de surface de vente: 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les activités et bureaux: 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est fixé à 0,40.

Pour les constructions comportant une activité professionnelle existante ou dont la création d'activité est concomitante à celle de l'habitation, la SDP découlant de l'application du COS peut être majorée d'une SDP complémentaire de 150 m² maximum.

Dans le cadre d'un lotissement, la SDP découlant de l'application du COS à l'ensemble de la parcelle constituant le lotissement est distribuée à chaque lot sans que celle-ci soit supérieure à 25% de la SDP découlant de l'application du COS sur le lot.

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

Aucun dépassement n'est autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre	Zone	Désignation
Chapitre I	Zone INA	Secteur à urbaniser dans le futur après modification du POS
Chapitre II	Zone IINA	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisme dans le cadre d'un programme urbain d'ensemble
Chapitre III	Zone IVNA	Secteur destiné à recevoir des activités après réalisation d'aménagements
Chapitre IV	Zone NC	Zone réservée à l'agriculture
Chapitre V	Zone ND	Zone Naturelle

Zone INA

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE INA

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle est située en limite Est de la zone urbaine sur des terrains non encore équipés. Elle pourra devenir constructible après révision du POS, ou sous forme de ZAC. Destinée au développement futur de l'agglomération, elle est frappée d'inconstructibilité jusqu'à réalisation des équipements nécessaires à son développement.

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

ARTICLE INA-1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DUSOL ADMISES

Sous conditions, tout projet d'habitat, soit à l'occasion d'une révision du POS, soit de la création d'une ZAC.

ARTICLE INA-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article NA1 sont interdites. En particulier:

- Les constructions de quelque nature que ce soit.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières les affouillements de plus de 2m.
- Le stationnement des caravanes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA-3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE INA-4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE INA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE INA-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE INA-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE INA-9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE INA-10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE INA-11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE INA-12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE INA-13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA-14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.

ARTICLE INA-15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone II NA constitue une zone d'extension nouvelle de Saint-Gervasy, réservée à l'habitation et aux activités compatibles dans laquelle l'urbanisation ne peut se faire que sous réserve de la prise en compte des équipements par les constructeurs.

Elle comprend quatre secteurs nettement différenciés:

- le secteur IINAA, quartier de Graneinol concerné par le risque d'inondation, dont l'urbanisation doit se faire sur des parcelles de plus de 7000m², sauf reliquat d'opération d'ensemble,
- le secteur IINAB, quartier Péchicard Sud, dont l'urbanisation doit se faire sur des parcelles de plus de 4000 m², sauf reliquat d'opération d'ensemble,
- le secteur IINAC, quartier Loubanès, correspondant à l'entrée Est du village, dont l'urbanisation doit se faire sur des unités foncières de 7000m² au minimum, sauf reliquat d'opération d'ensemble et en respectant les dispositions du projet urbain », Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble comprenant des habitations individuelles et des opérations d'habitat en accession et d'habitat aidé en location,
- le secteur IINACr, en prolongation de la zone IINAC correspondant à une zone inondable (débordement et ruissellement, ainsi qu'à la zone de rétention paysagère).

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

ARTICLE II NA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1. Les aires de jeux et de sport, aires de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement de sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une profondeur de plus de 2 mètres, sont soumis à autorisation (art. R.442.2 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattage sont soumis à autorisation.

2. sont admises :

- Les opérations d'ensemble, sous réserve que la superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 4000m² en IINAB et à 7000m² en IINAA et IINAC ou correspondant à des reliquats de terrains totalement enclavés, limités par des parcelles bâties, des voiries, des limites de zone-d'opération,
- Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- Les constructions comportant des bureaux, des commerces, de l'artisanat ou de l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à usage d'équipement d'intérêt public.

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

Les opérations d'ensemble ne peuvent être autorisées que sous les réserves suivantes :

- **que la SDP** applicable sur l'ensemble des lots soit au moins égale à 1500 m²,
- **en secteur IINAa**, le niveau fini de tout plancher créé, devra être calé à + 0,60 m par rapport au terrain naturel et à + 0,20 m minimum pour les garages et annexes à l'habitation, sans que ces deux niveaux soient jamais inférieurs au niveau fini du trottoir d'accès.
- **en secteurs IINAc :**
 - le niveau fini de tout plancher créé, devra être calé à + 0,80 m par rapport au terrain naturel et à + 0,20 m minimum pour les garages et annexes à l'habitation, sans que ces deux niveaux soient jamais inférieurs au niveau fini du trottoir d'accès.
 - l'urbanisation doit se faire sur des unités foncières de 7000 m² minimum et les opérations doivent respecter les principes d'aménagement définis dans le projet urbain annexé au dossier de la 3^{ème} modification du POS de SAINT-GERVASY.
- **en secteur IINAc**, touché par les écoulements d'eau, ne seront autorisés que les aménagements tels que routes, infrastructures, aires de jeux et de sport, pistes cyclables et clôtures transparentes aux écoulements.

ARTICLE II NA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de toute nature, autres que celles citées à l'article IINA1,
- Les constructions isolées à usage d'habitation, de commerce et de bureaux,
- Les lotissements à usage industriel,
- Les terrains de camping caravanning,
- Les carrières,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- en secteur IINAc, les constructions de toute nature (y compris les piscines) sont interdites.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 – ACCÈS - VOIRIE

ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'intervention ou de secours.

LES ACCES SE FERONT :

- par des voies existantes ou ouvertes en permanence à la circulation mécanique,
- par la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et soumises aux conditions suivantes (sauf différences indiquées au plan) :
 - a) largeur d'emprise minimale fixée à 8 mètres (huit mètres) pour les voies à double sens sauf pour les voies en impasse de moins de 30 mètres (trente mètres) qui peuvent avoir une largeur d'emprise de moins de 6 mètres (six mètres) minimum,
 - b) les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent se terminer par une place de retournement d'au moins 14 mètres (quatorze mètres) sur 12 mètres (douze mètres).

En secteur IINAb, les accès privatifs sur le chemin du Moulin sont interdits.

En secteur IINAc, en sus des dispositions ci-dessus, l'accès existant sur la RD 6086 devra être condamné corrélativement à l'urbanisation de la zone et la réalisation de la bande paysagère longeant la route départementale RD 6086. Tout nouvel accès sera interdit sur la RD 6086.

ARTICLE II NA 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Sont à la charge du constructeur tous les équipements nécessaires à assurer un débit suffisant et les installations nécessaires pour ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2. ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées** : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans tous les dispositifs adaptés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 5 l/s/ha.

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales et ceux visant à la rétention des débits supplémentaires ruisselés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

En secteur IINAb, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base des

recommandations de la M.I.S.E. du Gard, à savoir 100 litres par mètre carré imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus dans le milieu naturel, limité à 7l/s/ha (bassin de rétention, noue, ...). »

3. ELECTRICITÉ TÉLÉPHONE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE II NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement à condition que la distance du point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles doivent l'être de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (au lieu de 4 mètres).

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel est limitée à 7 mètres (sept mètres) à l'égout des toits pour les secteurs IINAa et IINAb et à 8 mètres (huit mètres) à l'égout des toits (au lieu de 7 mètres) pour le secteur IINAc.

ARTICLE II NA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La pente des toitures ne peut excéder 35%.

Les limites seront obligatoirement matérialisées et tenues propres.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

En IINA, les clôtures nouvelles devront s'intégrer correctement dans l'environnement. Les clôtures sur rue ou séparatives devront rester simples et être traitées avec le même soin que le bâtiment principal quand elles ne sont pas constituées de grillage doublé d'une haie vives.

Elles ne devront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et seront enduites sur les deux faces, exceptées si elles sont composées d'un appareillage de pierre.

En limite des voies et emprises publiques et en limites séparatives : elles seront composées d'un mur plein ou d'un mur bahut de 0,40m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage et obligatoirement doublées d'une haie vive.

En limites séparatives, elles peuvent être également constituées uniquement d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie vive.

Dans le but d'une meilleure intégration au paysage, les clôtures périphériques qui limitent l'ensemble de l'opération devront être obligatoirement doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre (en vue de constituer un « effet de lisière »).

En zone IINAc, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (grillage, haie vive,...).

En secteur IINAb : Les clôtures seront conçues de façon à ne pas s'opposer aux écoulements des eaux et seront soit constituées de grillage rigide ou de haies vives, les murets de soubassement ne devant pas dépasser 20cm de haut, soit d'un mur plein ne dépassant pas 2,00m de hauteur, enduit à minima à l'extérieur et disposant de moyens permettant la transparence hydraulique par barbacanes ou tout autre moyen fonctionnel équivalent.

En secteur IINAb, le long de l'A9, et uniquement le long de la rue de Péchicard, les clôtures érigées sur un merlon de 2 mètres de hauteur maximum, ne pourront dépasser la hauteur de 1,8 mètre dans le cadre d'ouvrage protégeant les habitations du bruit et devront être construites en en agglos de béton, enduits sur les deux faces. Des végétaux voire une haie vive seront plantés côté chemin de Péchicard, le long du mur, pour atténuer le caractère linéaire et minéral dudit mur.

La largeur de la base du merlon lui confèrera une excellente stabilité.

La limite de propriété entre les parcelles du secteur II NAb et le domaine public, le long du chemin de Péchicard, sera le mur mitoyen érigé sur le merlon.

La construction des clôtures en limite du domaine public, sera à la charge de l'aménageur. Les coffrets d'AEP, FT, ERDF, seront construits dans la clôture.

LES MATERIAUX :

Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites en traitement de surface, pans de murs.

Les tuiles employées en couverture seront de type « ronde » et de teinte claire.

En règle générale, tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). Les joints de pierre ne doivent pas être peints. L'usage des fausses pierres, faux marbres, fausses poutres est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (parpaings de ciment, briques creuses...) devront être enduits.

Il est permis d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des dispositifs utilisant les énergies nouvelles ou naturelles, en particulier l'énergie solaire. Un soin particulier sera apporté à l'intégration de ces éléments à la construction.

« L'ensemble des constructions réalisées en Zone IINAb devront répondre à des normes acoustiques visant à renforcer l'isolation des bâtiments à hauteur de 37dBA minimum ».

ARTICLE II NA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par emplacement, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, dont l'une au moins sera aménagée en limite de la voie d'accès sur une espace non clos.
- Pour le secteur IINAc: une place de stationnement par logement pour le logement locatif aidé conformément à l'article L.123.1.3 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les activités et bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
 - du second degré : 2 places de stationnement par classe,
 - établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe.
- En secteur IINAb, il devra être réalisé 1 place privative + 1 place visiteur en bordure des voies par lot de terrain à bâtir, et 1 place par logement au sein de l'opération social + 1 place pour 2 logements sociaux pour visiteur, en bordure des voies.

ARTICLE II NA 13 - PLANTATIONS-ESPACES LIBRES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les zones libres de construction seront plantées d'arbres de hautes tiges, à raison d'un spécimen par 150 m², non compris les voiries.

Les voies principales seront bordées sur l'un des côtés au moins d'arbres de hautes tiges distants de 15 mètres minimum en moyenne.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

Les aires plantées seront équipées d'un dispositif d'arrosage enterré.

Obligation de réaliser des aires de 4 m² minimum, recevant les conteneurs à ordures en bordure de voirie, pour chaque opération d'ensemble et un supplémentaire par tranche de 10 habitations. Ces aires bétonnées seront dissimulées à la vue par un mur de 1,20 m de hauteur ou une haie vive. Ces espaces seront aménagés avec les services municipaux compétents.

En secteur IINAc : en sus des dispositions ci-dessus, les opérations d'aménagement devront intégrer la réalisation d'espaces verts, distincts des aménagements de voirie.

Le secteur IINAc devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Il sera enherbé et planté d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne, notamment en frange de l'urbanisation et le long des berges du Valat de la Bastide (ripisylve),

En ce qui concerne les ARTICLES II NA 11, 12 et 13 un cahier de prescriptions architecturales et paysagères sera établi par l'Architecte-coordonateur de l'opération d'ensemble afin de définir une ligne directrice à partir de laquelle chaque concepteur pourra se référer.

En secteur IINAb : Les espaces collectifs (placettes, parkings...) devront être plantés, de préférence avec des essences à feuilles caduques. Les bassins de rétention devront être traités sous forme de noues paysagères avec des pentes permettant de s'intégrer au paysage et de faciliter leur entretien. Ils feront l'objet d'un aménagement paysager périphérique.

SECTION III : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable aux secteurs IINAA de la zone II NA est fixé à 0,25.

Le COS applicable au secteur IINAb est fixé à 0,30.

Le COS applicable au secteur IINAc est fixé à 0,40.

Le COS applicable au secteur IINAc est fixé à 0.

Pour les constructions comportant des bureaux, des commerces, de l'artisanat ou de l'hébergement hôtelier ou dont la création est concomitante à celle de l'habitation, la SDP découlant de l'application du COS peut être majorée d'une SDP maximum de 150 m².

Ne sont pas soumis à la règle de densité, les bâtiments à usage d'équipement public pour lesquels la densité découle de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE II NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement de COS n'est pas admis.

Zone IVNA

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IVNA

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Zone naturelle non équipée, destinée à recevoir des activités une fois les équipements nécessaires à son urbanisation et sa desserte réalisés par l'aménageur.

La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous forme d'opération d'ensemble, lotissement ou Z.A.C., d'une superficie minimale de 2 hectares; qu'après aménagement du carrefour giratoire sur la RD 6086 (ex RN86) et selon un schéma d'aménagement approuvé par la commune.

En raison de la position de la zone à l'entrée du village, en bordure d'une voie de grande circulation, son aspect général devra être soigné. Cela concerne en particulier les parcelles riveraines de la route départementale qui feront l'objet de prescriptions spécifiques pour le traitement des masses bâties et des espaces d'accompagnement.

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

ARTICLE IVNA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1. Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules; affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres, sont soumis à autorisation (art. R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont admis sous réserve des conditions fixées Sections II et III :

- les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux et services, entrepôts commerciaux, bâtiments industriels, locaux de restauration).
- l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments d'hôtellerie et de restauration existants à la date de publication du POS.
- Il est admis un logement de gardiennage par lot dont la surface maximum sera de 80 m² de SDP. Il ne pourra être édifié que concomitant ou après le bâtiment d'activités.
- les aires de jeux et les parcs d'attraction liés à l'activité commerciale dont la superficie

est inférieure à 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE IV NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et lotissements à usage d'habitat.
- Les terrains de camping, caravanning et les caravanes isolées.
- Les carrières.
- Les constructions de toute nature autres que celles fixées à l'article IVNA 1 et 2.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES :

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

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

Aucun accès ne se fera à partir de la RD 6086. La desserte de la zone se fera exclusivement par la voie communale de Marguerittes à Saint-Gervasy.

2. VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment si elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants ; ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classés ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour une largeur de plateforme minimale de 8 mètres.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE IV NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

3. ELECTRICITE – TELEPHONE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Elle ne sera que très exceptionnellement admise en aérien sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE IV NA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les opérations d'ensemble dont les travaux pourront être réalisés en tranches successives visées à l'article IVNA 1, ne peuvent être autorisées que sur les terrains de plus de 20.000 m².

La superficie minimale des terrains destinés à recevoir les constructions et installations est fixée à 2.500 m².

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

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication au document graphique, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

En aucun cas, les constructions ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 35 mètres de l'axe de la RD 6086.

ARTICLE IV NA 7 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette différence ne pourra être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE IV NA 9 - EMPRISE AU SOL

Pour chaque lot, la surface de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes devra être inférieure à 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE IV NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m à l'égout des toits, sauf pour les annexes techniques.

ARTICLE IV NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation de la zone à l'entrée du village justifie que les constructions soient traitées avec soin pour respecter l'environnement.

Afin de coordonner l'unité des façades sur la départementale celles-ci seront traitées de couleur claire, et les pignons apparents parallèles à cette voie sont interdits.

LES MATERIAUX :

Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée pour agrémenter l'aspect général.

Les éléments accessoires et annexes techniques doivent être traités avec une simplicité extrême, en parfaite insertion avec le site et avec autant de soin que le corps du bâtiment principal.

ARTICLE IV NA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- Pour les constructions à usage de bureaux, locaux artisanaux, industriels, entrepôts commerciaux et commerces de gros : 1 place pour 3 emplois,
- Pour les établissements commerciaux de détail de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de SDP,
- Pour les constructions à usage d'habitation de gardiennage : 1,5 place de stationnement par logement,

- Hôtels et restaurants: 9 places pour 10 chambres, 3 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface sera appréciée en fonction du projet, à raison de 80 m² par véhicule lourd, non comprises les aires de manœuvre.

ARTICLE IV NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de dépôt, de stockage, et les installations techniques qui ne sont pas intégrées aux bâtiments principaux et traitées avec le même soin, lorsqu'elles sont situées sur les parcelles riveraines de la R.D 6086, seront obligatoirement masquées par un écran végétal permanent constitué d'arbres dont la taille des sujets adultes sera supérieure à 2 m.

L'espace libre dans l'emprise des 35 m non aedificandi au sud de la RD 6086, fera l'objet d'un traitement végétal de qualité, constitué d'une aire engazonnée mettant en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment quand celui-ci le justifie. Cette partie de terrain pourra également être affectée à l'usage de parking dans ce cas l'aire de stationnement sera traitée en sol dur (enrobé, béton etc.), nonobstant le respect des règles relatives au stationnement des véhicules.

Une haie d'arbres de haute taille sera implantée sur les limites ouest et sud de la zone, traitée dans l'esprit des haies coupe-vent de la plaine agricole elles seront composées de sujets à croissance rapide, peupliers ou cyprès de préférence.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Sans objet.

Zone NC

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle réservée à l'exploitation agricole des sols, en raison de leur valeur économique. Elle comprend:

- un secteur NCa situé au sud de la RD 6086 où sont admises les constructions à usage agricole et les extensions limitées de bâtiments existants autorisés à la date de publication du P.O.S.
- un secteur NCb à protéger des nuisances en raison de la proximité de l'agglomération et de la qualité des sites.
- un secteur NCc à l'est de l'agglomération compris entre Bezouze à l'est et le Valat de Loubanès à l'ouest, l'autoroute au nord, et la RD 6086 au sud. Il est partiellement urbanisé, n'y sont admises que les extensions limitées de bâtiments existants à la date de publication du POS.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

Dans le secteur NCa:

A l'intérieur de l'emprise S.N.C.F., les bâtiments et outillages techniques éventuellement nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

La construction, l'agrandissement, l'entretien et la restauration des logements et bâtiments d'exploitation destinés au logement du matériel, des récoltes et des animaux, dans la mesure où ils sont nécessaires à la bonne marche d'une exploitation agricole constituée.

Les logements devront être implantés dans un rayon maximum de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existant préalablement.

Les bâtiments d'élevage devront être implantés à au moins 500 mètres des limites des secteurs urbanisés ou urbanisables (zones UA, UB, NA, INA et IINA du POS) L'extension des bâtiments à usage d'activité autorisés à la date de publication du POS.

Les extensions des constructions autorisées existantes à la date de publication du POS et non visées aux paragraphes ci-dessus, lorsqu'elles relèvent du régime de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire et qu'il n'y a pas changement de destination.

Dans le secteur NCb :

Sont admis les travaux ayant pour objet l'aménagement, l'extension, l'entretien des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S. sans changement de destination et sans création de logement supplémentaires dans la limite de:

- a) 20 m² de SDP supplémentaire sans pouvoir dépasser 250 m² de SDP totale, existant compris.
- b) 40 m² de SDP supplémentaire.

Toute implantation annexe au bâtiment principal devra lui être accolée.

Dans le secteur NCc :

Seules sont admises les extensions et réaménagements des constructions existantes à la date de publication du P. O. S. sous réserve qu'elles satisfassent aux conditions ci-dessous :

- Pour les constructions d'habitation : la SDP totale est limitée à 250 m² (existant plus extension).
- Lorsqu'il s'agit de locaux d'activités, l'extension est limitée à 200% de la SDP existante affectée à ladite activité à la date de publication du P.O.S. et sans qu'il y ait aggravation des nuisances existantes. Dans les trois secteurs NCa, NCb et NCc, est autorisée la reconstruction, sans changement de destination, des bâtiments et logements sinistrés dans un délai maximal de deux ans à compter du sinistre.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) les constructions de toute nature, autres que celles visées à l'article NC1.
- 2) les installations classées autres que celles visées à l'article NCI.
- 3) le stationnement isolé de caravanes quelque en soit la durée.
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5) les divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation préalable au titre des articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

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

Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur la RD 6086 ni sur la RD 3 au nord de l'autoroute.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle à usage agricole ou d'habitation, nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2. ASSAINISSEMENT - EAUX USEES :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3. EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

RAPPEL : les berges des ruisseaux Buffalon, Canabou et Vistre sont frappées d'une servitude pour l'entretien et le curage du cours d'eau qui impose de maintenir une liberté de circulation sur une emprise de 4 m de large sur chacune des berges.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions doivent être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour éventuellement assurer le traitement des eaux usées, conformément à la législation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise de la voie ou de la marge de recul portées sur les plans graphiques et à une distance d'au moins 8 mètres de l'axe de cette voie.

A défaut d'indication au document graphique, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD 6086, à moins de 8 mètres des chemins départementaux, à moins de 8 mètres de l'axe des voies rurales et communales.

L'édification de toute construction ou clôture ne pourra se faire qu'à plus de 3m de l'axe des chemins.

Ne sont autorisées que les clôtures: constituées d'un simple grillage ayant pour but d'empêcher la divagation des animaux.

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

Secteur NCb : non réglementé.

Secteurs NCa et NCc : les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments autorisés à l'article NC1, la hauteur maximale est de 8 mètres au faîtage, à l'exception des annexes techniques dont la hauteur pourra atteindre 10 mètres.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Le permis de construire pourra être assorti de prescriptions d'aspect pour respecter l'article 111-21 du Code de l'Urbanisme (rappel 1).

ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur des aires obligatoirement situées en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts admis à l'article NC1.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

Sans objet.

Zone ND

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone ND est une zone de garrigue qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages, mais aussi de protection d'équipements publics.

Elle comprend:

- un secteur NDa correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable de Bezouze, de Cabrières et de Saint-Gervasy.
- un secteur NDb autour de la station d'épuration.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans l'ensemble de la zone:

- les travaux ayant pour objet l'aménagement, l'extension, l'entretien des bâtiments existants à la date de publication du POS sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire dans la limite de :
 - a) 20 m² de SDP supplémentaires sans pouvoir dépasser 250 m² de SDP totale, existant compris,
 - b) 40 m² de SDP supplémentaires.
- toute implantation annexe au bâtiment principal devra lui être accolée.
- la reconstruction sans changement de destination et dans le volume initial des constructions' sinistrées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre.
- les équipements publics d'infrastructures.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS :

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. INTERDICTIONS:

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article ND1,
- Les lotissements,
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration conformément aux prescriptions de la Loi n° 76.663 du 19 juillet 1976,
- Les terrains de camping, ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation au titre des articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En zone NDa, correspondant au périmètre de protection rapproché des forages, aucune construction autre que celles nécessaires au fonctionnement de l'équipement public ne sera autorisée.

Sont également interdits : les activités, dépôts et stockage de produits susceptibles de contaminer les eaux souterraines, l'épandage d'eaux usées d'origines domestique, industrielle ou agricole.

Sont soumises à autorisation préalable de l'autorité sanitaire:

- D'une manière générale, toute activité susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux, notamment l'épandage de produits chimiques ou toxiques dont l'emploi sera limité au maximum,
- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation,
- En zone NDb, dans un rayon de 100m autour de la station d'épuration, toute construction est interdite, sauf les équipements publics nécessaires à l'exploitation des réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU :

Dans les secteurs NDa et NDb : dans le périmètre de protection rapproché du forage, tout captage est interdit.

2. ASSAINISSEMENT - EAUX USEES :

Pour les constructions existantes, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

3. EAUX PLUVIALES :

Non règlementés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'édification de toute construction publique ou clôture ne pourra se faire qu'au delà de 3 mètres de l'axe des chemins et voies publiques.

Ne sont autorisées que les clôtures constituées d'un simple grillage ayant pour but d'empêcher la divagation des animaux.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'entretien des bâtiments existants à la date de publication du POS, doit se faire dans le respect du paysage et de l'environnement.

LES MATERIAUX:

- les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites en traitement de surfaces, pans de murs.
- les tuiles employées en couverture seront de type "ronde" et de teinte claire.
- en règle générale, tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). L'usage de fausses pierres, faux marbre, fausses poutres, est interdit.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Sans objet.