

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est établi conformément aux articles R. 123.16 et R. 123.21 anciens du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Tourrettes (Département du Var).

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L. 111.9 - L. 111.10 - L. 421.4 - L. 421.5 - R 111.2 - R 111.3 - R 111.3.2 - R 111.14 - R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées dans les annexes du plan d'occupation des sols.

3 - Le périmètre sensible délimité par arrêté ministériel du 24 novembre 1975 comprenant l'ensemble du territoire communal.

4 - Le Plan d'Exposition aux Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain, approuvé par A.P. du 29 novembre 1990 et annexé au présent P.O.S.

5 - La Zone d'Aménagement Concerté de "Terre Blanche" (Plan d'Aménagement de Zone approuvé par D.C.M des 15/6 et 29/11/1989 et modifié par D.C.M du 30/06/2000).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte des zones urbaines et des zones naturelles qui sont repérées suivant la légende figurant au plan de zonage.

1 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA (secteur UAr1),
- la zone UB (secteurs UBr1, UBr2, UBr4 et UBar6),
- la zone UC (secteurs UCr, UCr3, UCr5, UCar, UCar2, UCar3bis, UCbr6, UCcr et UCpr), le secteur UCa **et le secteur UCdr**
- la zone UD et les secteurs UDr, UDa et UDar,
- la zone UE (secteur UEr),
- la zone UF et le secteur UFr,
- la zone UG (secteurs UGa, UGb),
- la zone UH (secteurs UHa, UHb, UHbi, UHci, UHcm).
- **la zone Ut**

2 - Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone NA et les secteurs NAa et NAr,
- la zone NB et les secteurs NBa, NBar, NBb, NBbr, NBbr6 et NBbr7, (**le secteur NBr est supprimé, il est remplacé par le secteur UCdr**)
- la zone NC et les secteurs NCr, NCr2, NCr3, NCr6, NCr7 et NCar,
- la zone ND et les secteurs NDr, NDr1, NDr3bis, NDr4, NDr6, NDr7, NDrs NDa et NDb, **avec sous secteur NDba**,
- la zone IND et les secteurs INDe, INDer, INDg, 1ND1, INDr, IND1r, **INDg avec sous secteur INDgr**.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés sur la liste jointe au dossier; ils sont repérés sur le plan de zonage suivant la légende.

Les terrains classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont repérés suivant la légende figurant au plan de zonage.

ARTICLE 4 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit, procèdent, dans le délai de dix ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Conformément aux dispositions de l'article L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou d'un site inscrit est soumise au permis de démolir.

ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités Historiques de PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR (21-23 Boulevard du Roy René - 13617 - AIX-EN-PROVENCE-PRINCIPAL CEDEX - Tél. 04.42.27.98.40 poste 315) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

ARTICLE 7 - RISQUES POTENTIELS DE SEISMES

Le territoire communal est classé en zone Ia de risques potentiels de séismes, il convient d'en tenir compte lors de la construction de tout bâtiment (décret N° 91.461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique).

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 4 inclus et 6 à 13 inclus du règlement de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 du règlement de chaque zone ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif fonctionnel, de même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électriques.

ARTICLE 9 - RAPPELS DE PROCEDURE

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I: ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone urbaine dense, bâtie en ordre continu, correspond au centre-village et ses abords immédiats dont il convient de préserver son caractère d'ensemble. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics. Cette zone entièrement soumise aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier P.O.S.) est couverte par la zone bleue, secteur numéroté 1 du P.E.R. (r1).

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont notamment admises les occupations et utilisation du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce (petite surface < 200 m²) d'artisanat d'art, de bureaux et de services.
- b) L'extension, l'aménagement et la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles pré-existants.
- c) Les constructions à usage d'équipement public.
- d) Les terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires permanentes de stationnement visés à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.
- e) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
 - qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2, alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) La transformation de constructions existantes en hôtels.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 3 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol du chemin sur toute sa longueur.

2 - Voirie

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Electricité et 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu conformément au P.E.R.

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

Elle résulte de l'application du P.E.R.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions (annexes comprises) est limitée à 80 m² conformément au P.E.R.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction devra s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à 600 m³ conformément au P.E.R.

Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - Toitures : elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles anciennes posées en couvercle.

Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Façades : sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes. Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

4 - Clôtures : leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre, dont 0,60 mètre pour la partie pleine.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques à raison d'une place par logement et 1,5 place par chambre d'hôtel.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles UA3 à UA 13.

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

Sans objet.

Chapitre II: ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone urbaine à moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, est proche du centre-village. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics. Elle est entièrement soumise aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier P.O.S). Sont créés les secteurs UBr1, UBr2 (2.000 m²), UBr4 (2.000 m²) et UBar6 (5.000 m²) couverts par la zone bleue, secteurs numérotés 1, 2, 4 et 6 du P.E.R.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce (petite surface <200 m²), d'artisanat d'art, de bureaux et de services.
- b) Les constructions à usage d'équipement public et groupes d'habitations.
- c) Les terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires permanentes de stationnement, visés à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
 - qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre I (article 4).
- d) La transformation de constructions existantes en hôtels.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les installations classées non mentionnées à l'article UB1.
- 2 - Les constructions à usage agricole, industriel et commercial (moyenne ou grande surface).
- 3 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UB1.
- 4 - Les lotissements.
- 5 - Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés visé aux articles R.443.3 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La pratique du camping hors des terrains aménagés, visée à l'article R.443.6.1 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R.443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visés à l'article R.443.3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Toute chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès.
- c) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur toute sa longueur.

2 - Voirie

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Electricité et 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir la superficie suivante :

- UBr1 : sans objet,
- UBr2 et UBr4 : supérieure ou égale à 2.000m²,
- UBar6 : supérieure ou égale à 5.000 m².

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie.

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

1 - Les constructions non implantées le long des limites séparatives doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions annexes peuvent s'implanter le long des limites séparatives à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

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

Elle résulte de l'application du P.E.R. en UBr1, UBr2, UBr4 et UBar6.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions (annexes comprises) est fixée par le P.E.R. en UBr1, UBr2, UBr4 et UBar6.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesures

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Haute absolue

La hauteur d'une construction devra s'inscrire dans un volume fixé par le P.E.R. en UBr1, UBr2, UBr4 et UBr6.

Pour les terrains de pente supérieure à 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).

Toutefois, cette hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.

Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - Toitures : elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles anciennes posées en couvercle.

Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Façades : sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes. Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

4 – Clôtures : leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine.

ARTICLE UB I2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques à raison d'une place par logement, 1,5 place par chambre d'hôtel et 1 place pour 20 m² de SHON de plancher des locaux artisanaux ou commerciaux.

2 - Dans les groupes d'habitations d'une superficie de terrain égale à 5.000 m² il sera demandé 1,5 place de stationnement par logement.

3 - Toute aire de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² devra être plantée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Dans les groupes d'habitations d'une superficie de terrain égale ou supérieure à 5.000 m², les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain de l'opération. Ce pourcentage est ramené à 10 % pour les terrains de superficie < 5.000 m².

4 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UB14 n'est pas autorisé, sauf pour la reconstruction des bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre I) et pour les bâtiments en ruine ou à réhabiliter, existant à la date du 7/05/1992, dont la surface de plancher serait supérieure à celle résultant du C.O.S. fixé à l'article 14, même dans le cas de changement de destination de ces bâtiments.

Chapitre III : ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone urbaine périphérique, à faible densité, où prédominent les maisons individuelles, est affectée principalement à l'habitat. Elle est soumise en majeure partie aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier du P.O.S). Sont créés les secteurs UCr3 (1.200 m²) UCr5 (lotissement approuvé), UCar2 et UCar3bis (2000 m²) et UCbr6 (5.000 m²) couverts par la zone bleue, secteurs numérotés 2, 3, 3bis, 5 et 6 du P.E.R, UCr (1.200 m²), UCar (2000 m²), UCcr, UCpr et **UCdr** couverts par la zone bleue, secteur non-numéroté du P.E.R et UCa (2 000 m²) non soumis aux risques de mouvements de terrain. **L'emprise du lotissement « Le Chevalier » approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 1978 puis modifié en dates des 23 février et 4 août 1983, dont les règles demeurent en vigueur est classée en secteurs UCpr et UCdr.**

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul volume par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire.
- b) Les constructions à usage d'équipement public et groupes d'habitations en secteur UCcr.
- c) Les établissements médicaux et paramédicaux en secteur UCpr.
- d) Les terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires permanentes de stationnement, visés à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.
- e) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre I (article 4).

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les installations classées non mentionnées à l'article UC1.

2 - Les constructions à usage agricole, industriel et commercial (moyenne ou grande surface).

3 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UC1.

4 - Les lotissements, **sauf sur les secteurs UCpr et UCdr correspondant à l'emprise du lotissement « Le Chevalier » approuvé par arrêté préfectoral le 14 mars 1978 puis modifié en dates des 23 février et 4 août 1983.**

5 - Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés visé aux articles R.443.3 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme.

6 - La pratique du camping hors des terrains aménagés visés à l'article R 443.6.1 du Code de l'Urbanisme.

7 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R-443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme.

8 - L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visés à l'article R.443.3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

9 - Les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Tout chemin débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès.

c) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur toute sa longueur.

d) Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur la R.D.19.

2 - Voiries

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Electricité et 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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir la superficie suivante :

- UC_r et UC_{r3} : supérieure ou égale à 1200m²,
- UC_{r5} : voir lotissement approuvé,
- UC_a, UC_{car}, UC_{car2} et UC_{car3bis} : supérieur ou égale à 2000 m²,
- UC_{br6} : supérieure ou égale à 5000 m²,
- UC_{cr}, UC_{pr} et UC_{dr} : sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 m par rapport à l'axe de la R.D.19 et supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. La distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas 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 4 mètres.

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

Elle est la suivante :

- zone UCr et secteurs UCa, UCcr, UCpr et UCdr : sans objet,
- secteurs UCr3, UCar2, UCar 3bis, UC5 et UCbr6 : résulte de l'application du P.E.R.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions (annexes comprises) est fixée à 40 % en UCr et UCpr, et à 20 % en UCa; elle est fixée par le P.E.R en UCr3, UC5, UCar2, UCar3bis et UCbr6.

Sur l'emprise du lotissement Le Chevalier, classé en secteurs UCpr et UCdr, les emprises au sol devront respecter celles imposées par le règlement du lotissement en vigueur.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, à l'égout du toit et déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

Pour les terrains de pente inférieure ou égale à 10 %, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres et 9 mètres en UCpr. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Pour les terrains de pente supérieure à 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe). Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre 1 (article 4).

Il n'est pas fixé de hauteur absolue pour les constructions à usage d'équipement public en UCcr.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - Toitures : elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles anciennes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

3 - Façades : sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes. Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection de façades sont soumis à autorisation.

Clôtures : leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètres dont 0,60 mètre pour la partie pleine.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULE

1 - Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques à raison d'une place par logement et 1,5 place par chambre d'hôtel ou d'établissement médical et paramédical.

2 - Dans les groupes d'habitations d'une superficie de terrain égale ou supérieure à 5.000 m², il sera demandé 1,5 place de stationnement par logement.

3- Toute aire de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² devra être plantée.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec des plantations d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Dans les groupes d'habitations d'une superficie de terrain égale ou supérieure à 5.000 m², les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain de l'opération. Ce pourcentage est ramené à 10 % pour les terrains de superficie inférieure à 5 000 m², **et à 5% sur l'emprise du lotissement Le Chevalier classé en secteur UCpr et UCdr.**

4 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est le suivant :

- UCr, UCr3, UCr5, UCa, UCar, UCar2, UCar3bis, UCbr6 et **UCdr** : inférieur ou égal à 0,15 ;
- UCcr et UCpr : inférieur ou égal à 0,40.

Chapitre IV : ZONE UD

Caractère de la zone

Cette zone est affectée à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'aux établissements commerciaux et médico-sociaux (moyenne surface, maison de retraite etc ...).

Il est créé un secteur UDa réservé au camping-caravaning. Les secteurs UDr et UDar soumis aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier P.O.S.) sont recouverts par la zone bleue, secteur non numéroté du P.E.R.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique (résidences de tourisme etc...).
- b) Les constructions à usage de commerce (moyenne surface), médico-sociaux, de bureaux et de services.
- c) Les constructions à usage d'équipement public.
- d) Les installations et travaux divers (articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- e) L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R 443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme, en UDa et UDar.
- f) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements hôteliers, touristiques, commerciaux et médico-sociaux.
- b) Les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements médico-sociaux, hôteliers et touristiques à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- c) Les habitations légères de loisirs implantées dans les terrains de camping et de caravanage existants ou projetés (UDa et UDar), à condition que le nombre d'habitations légères soit inférieur à 35 ou 20 % du nombre d'emplacements.

d) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre I (article 4).

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en aucun cas inférieure à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur la R.D 562.

2 – Voirie

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

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Electricité et 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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 562 et supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. La distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation.

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

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions autorisées dans les camping-caravaning, l'emprise est fixée à 5 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres pour les camping-caravaning et résidence de tourisme et 9 mètres pour les hôtels et les maisons de retraite. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - La pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles anciennes posées en couvercle de préférence.

3 - Architecture contemporaine

Des dispositions différentes de celles fixées à l'alinéa 2 du présent article peuvent être admises si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques à raison d'une place pour 20 m² de plancher des locaux commerciaux et 1,5 place par chambre d'hôtel ou résidence de tourisme.

2- Toute aire de stationnement devra être plantée.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES DOCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est inférieur ou égal à 0,15 en UD et UDr, et à 0,05 en UDa et UDar.

Toutefois, pour les camping-caravaning, la densité ne devra pas excéder 40 emplacements par hectare. Pour les établissements médico-sociaux (maison de retraite), le C.O.S est porté à 0,30.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UD14 n'est pas autorisé sauf pour la reconstruction des bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre I).

Chapitre V : ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone est réservée aux sports aériens, à l'aérodrome ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à son fonctionnement.

Une partie de l'aérodrome est située sur la commune de Fayence.

Cette zone entièrement soumise aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R en annexe du dossier P.O.S) est couverte par la zone bleue secteur non numéroté du P.E.R.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Les constructions destinées à l'abri et à la maintenance des avions.
- b) Les constructions nécessaires à l'accueil du public usager de l'aérodrome ainsi que du centre permanent d'entraînement et de formation de vol à voile.
- c) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public prévues à l'article R.442.2 alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité de l'aérodrome.
- b) Les installations classées nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre I (article 4).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en aucun cas inférieure à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie

a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3 - Electricité et 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus bas plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 1, la hauteur est fixée à 7 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - Pour les constructions autres que les bâtiments techniques nécessaires à l'activité aéronautique, la pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30 %. La couverture doit être exécutée en tuiles rondes ou "canal" ou tuiles anciennes de récupération.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des remorques ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DOCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est inférieur ou égal à 0,01 calculé sur le terrain d'assiette de l'aérodrome.

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UE14 n'est pas autorisé, sauf pour la construction des bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre I).

Chapitre VI : ZONE UF

Caractère de la zone

Cette zone est affectée aux activités artisanales, commerciales **et de services**. Il est créé un secteur UFr soumis aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier P.O.S) et couvert par la zone bleue, secteur non numéroté du P.E.R.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Les constructions à **usage de services, celles à usage artisanal** ainsi que leurs annexes à vocation commerciale.
- b) Les lotissements à usage artisanal.
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations admises ci-dessus, à raison d'un logement de 150 m² par établissement (contigu ou compris dans le bâtiment artisanal ou commercial).
- b) Les constructions à usage de bureaux liés aux activités de la zone.
- c) Les installations classées ou non, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour l'environnement.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).
- e) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions fixées au titre I (article 4).

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en aucun cas inférieure à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur la RD 562.

2 - Voirie

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

b) Les voies privées terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées interdite.

3 - Electricité et 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 UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1.000 m².

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe de la RD 562 et supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. La distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation.

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

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions autorisées, l'emprise est fixée à 60 %.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - La pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30 %.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules automobiles et des remorques ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques, à raison d'une place pour 20 m² de plancher des locaux commerciaux, artisanaux ou de services.

2 - Toute aire de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 500 m² devra être plantée, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres sur 10 % au moins de la superficie du terrain.
- 2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et les entrepôts doivent être masqués par un rideau d'arbres le long des voies publiques.
- 3 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est inférieur ou égal à 0,30.

ARTICLE UF 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UF14 n'est pas autorisé, sauf pour la reconstruction des bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre I).

Chapitre VII : ZONE UG

Caractère de la zone

Zone d'habitat groupé et d'équipements collectifs.

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Dans le secteur UGa :
 - les constructions à usage d'équipements collectifs,
 - les constructions à usage de stationnement,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement.

- Dans le secteur UGb :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage de stationnement,
 - les lotissements,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès et des voies privées doivent être implantés à 5 mètres minimum en retrait de la chaussée avec des pans coupés à 45°.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées -

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

- Eaux pluviales -

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales :

- d'une part, n'entraînent pas une aggravation des servitudes d'écoulement sur les fonds inférieurs,

et,

- d'autre part, qu'ils puissent être admis dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon, cours d'eau...) ou dans un réseau public de collecte lorsqu'il existe (caniveaux et fossé de drainage de chaussées, collecteur d'eaux pluviales, etc...).

Dans le cas où plusieurs exutoires peuvent être envisagés pour l'évacuation des eaux pluviales, la commune définira ceux sur lesquels les rejets devront être effectués et les conditions de ces rejets.

Les aires de stationnement supérieures à 20 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

3 - Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UG 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments ainsi que les piscines, bassins, plans d'eau, doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 3 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments ainsi que les piscines, bassins, plans d'eau, doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à :

- 5 mètres dans le secteur UGa,
- 4 mètres dans le secteur UGb.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

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

Sans objet.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 60 % de l'îlot de propriété dans le secteur UGa,
- 25 % de l'îlot de propriété dans le secteur UGb.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 11 mètres dans le secteur UGa,
- 7 mètres dans le secteur UGb.

La hauteur des clôtures, mur bahut compris ne devra excéder 1,60 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.

La hauteur fixée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dans le secteur UGa :

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

2. Dans le secteur UGb :

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

Les toitures

Elles sont simples; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne doit en aucun cas dépasser 30 %. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées.

Les couvertures sont en tuiles canales en harmonie de couleur avec les toitures anciennes posées en couvercle.

Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes. Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES **CLASSES**

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

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés, et ce à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour une surface de 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Dans le secteur UGb, un minimum de 50 % des surfaces libres de toute occupation du sol de l'unité foncière est exigé. Toutefois ne sont pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 150 m².

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,50 dans le secteur UGa,
- 0,12 dans le secteur UGb.

Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application de ce C.O.S. est laissée à l'initiative du lotisseur.

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

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UG14 ci-dessus n'est pas autorisé.

ZONE UH

Caractère de la zone

Zone d'habitat pavillonnaire

La zone UH concerne une zone d'habitat pavillonnaire au quartier des Terrassonnes. Elle est soumise en partie à des risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexes du dossier de P.O.S.) et à des risques d'inondation.

A cet effet, il est créé deux sous-secteurs UHbi et UHci en raison des hauts risques d'inondation et un sous-secteur UHcm en raison des risques moyens de mouvements de terrains (zone bleue du P.P.R.).

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

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- *Dans les secteurs UHa et UHb*
 - Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul volume par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire sous réserve que le nombre de lots ou de volumes à usage d'habitation ne dépasse pas le rapport de la surface du terrain, objet de l'autorisation de construire ou de lotir, par la surface minimale pour construire définie à l'article UH 5,
- *Dans le secteur UHc*
 - Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul volume par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire,
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs,
 - Les lotissements,
 - Les aires de jeux et de sports,
 - Les constructions à usage de stationnement,
 - Les aires de stationnement.

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

- *Dans les sous secteurs UHbi et UHci (zone à risque d'inondation) :*
 - Les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
 - Les changements de destination à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées,
 - Sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'ils n'aggravent pas les risques ou leurs effets, les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...),
 - Les infrastructures publiques de transport (exceptés les aires de stationnement) et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
 - Les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences,
 - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées.

- *Dans le sous secteur UHcm relatif aux risques naturels de mouvements de terrain (voir P.E.R. en annexe au dossier de P.O.S.), tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions du P.E.R.*

Tout projet de construction ou d'installation devra déterminer les parades à mettre en œuvre pour minimiser ou supprimer les risques.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails d'accès et des voies privées doivent être implantés à 5 mètres minimum en retrait de la chaussée avec des pans coupés à 45°.

Dans le sous secteur UHcm, les accès directs sur la RD 562 sont interdits.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes les dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

2. Assainissement*- Eaux usées*

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Dans le secteur UHc, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales

Tout terrain où sera réalisée une construction, un lotissement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales :

- D'une part, n'entraînent pas une aggravation des servitudes d'écoulement des fonds inférieurs,
Et,
- D'autre part, qu'ils puissent être admis dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon, cours d'eau...) ou dans un réseau public de collecte lorsqu'il existe (caniveaux et fossé de drainage de chaussées, collecteur d'eaux pluviales, etc....)

Une ou des capacités de rétention, assurant la régulation des débits rejetés dans les milieux naturels, directement ou indirectement (par des réseaux publics de collecte) sera ou seront installé(s) sur ces terrains.

La capacité de rétention à laquelle sera raccordé le réseau de collecte privatif sera calculée sur la base de 3 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée. Cette disposition ne s'applique que dans le secteur UHc.

Toute unité foncière dont la surface imperméabilisée est inférieure à 50 m² sera dispensée de capacité de rétention.

Dans le cas où plusieurs exutoires peuvent être envisagés pour l'évacuation des eaux pluviales, la commune définira ceux sur lesquels les rejets devront être effectués et les conditions de ces rejets.

3. Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- 1 200 m² dans le secteur UHa
- 1 500 m² dans le secteur UHb
- 2 000 m² dans le secteur UHc

Ce minimum ne s'applique pas dans le cadre :

- d'une extension d'une construction à usage d'habitation
- de la réalisation d'une piscine, plans d'eau, bassins etc...
- Pour les secteurs UHa et UHb
 - aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'autorisation de construire qui entre dans le champ d'application de l'article R 421.7.1 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de superficie minimum pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe de la route départementale n° 562 au moins égale à 35 mètres.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres des autres voies.

Toutefois dans le secteur UHa, les bâtiments doivent s'installer à une distance de l'alignement de la voie centrale nord/sud qui sera réalisée sur l'emprise de la voie existante au moins égale

à 7,50 mètres. Les clôtures doivent s'implanter à une distance de 1,50 mètre de l'alignement de cette voie nord/sud.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sans objet.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est fixée à :

- 25 % dans le secteur UHa
- 20 % dans le secteur UHb
- 15 % dans le secteur UHc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,60 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé. Cependant, la réalisation d'un mur bahut est interdite dans les sous secteurs UHbi et UHci.

La hauteur des talus, remblais et murs de soutènement ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas de piscines à débordement, la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les toitures

Elles sont simples ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne doit en aucun cas dépasser 30 %. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées.

Les couvertures sont en tuiles canales en harmonie de couleur avec les toitures anciennes posées en couvercle.

Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes. Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantés de manière à préserver au mieux les arbres existants.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés, et ce à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour une surface de 100 m².

Un minimum de 50 % des surfaces libres de toute occupation du sol de l'unité foncière est exigé. Toutefois ne sont pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 150 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront aménagés en espaces plantés.

La palette végétale sera diversifiée et le choix des essences sera fait en tenant compte du caractère spécifique du sol et du sous-sol.

Sont acceptés les plantations d'arbres d'essences du pays.

Les espaces plantés définis au P.O.S. seront protégés. Ils ne recevront aucune installation, construction et piscine (à l'exception des clôtures).

Dans le secteur UHa, la marge de reculement au moins égale à 7,50 mètres de l'alignement doit être en espace planté, et ce à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour une surface de 60 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,12 en secteur UHa
- 0,15 en secteur UHb
- 0.10 en secteur UHc

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher résultant de l'application du C.O.S. est laissée à l'initiative du lotisseur.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UH 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UH 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

ZONE Ut

Caractère de la zone

Cette zone est affectée à la construction des bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement de l'académie - practice de golf : club-house, restaurants, salles de réunion, salles de formation et d'animation, hébergements pour les utilisateurs des installations sportives et pour la gestion des installations, bureaux, stationnement etc...

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

ARTICLE Ut 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- Les constructions à usage de club-house
- Les constructions à usage de commerces liés au fonctionnement du club-house, de bureaux et de services
- Les installations et travaux divers (articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)
- Les installations nécessaires au fonctionnement de l'académie - practice de golf
- Les aires de jeux et de sport : académie – practice de golf
- Les aires de stationnement
- Les constructions à usage de stationnement
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement de l'académie de golf, du club-house.
- Les constructions à usage d'hébergements destinées aux utilisateurs des installations sportives.

ARTICLE Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE Ut 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

2. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes notamment pour desservir les installations de sécurité incendie qui seraient imposées par les Services de sécurité incendie.

3. Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées.

- Eaux pluviales

Tout terrain où sera réalisée une construction, un équipement, ou d'une manière générale une surface imperméabilisée, devra être aménagé en accord avec la commune de façon à ce que les écoulements d'eaux pluviales :

- D'une part, n'entraînent pas une aggravation des servitudes d'écoulement des fonds inférieurs,
et,
- D'autre part, qu'ils puissent être admis dans le réseau naturel superficiel (fossé, vallon, cours d'eau...) ou dans un réseau public de collecte lorsqu'il existe (caniveaux et fossé de drainage de chaussées, collecteur d'eaux pluviales, etc....)

Un ou des ouvrages de rétention, assurant la régulation des débits rejetés dans les milieux naturels, directement ou indirectement (par des réseaux publics de collecte) sera ou seront installé(s) sur ces terrains.

La capacité de rétention à laquelle sera raccordé le réseau de collecte privatif sera calculée sur la base de 3 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Toute unité foncière dont la surface imperméabilisée est inférieure à 50 m² sera dispensée de capacité de rétention.

Dans le cas où plusieurs exutoires peuvent être envisagés pour l'évacuation des eaux pluviales, la commune définira ceux dans lesquels les rejets devront être effectués et les conditions de ces rejets.

4. Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ut 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ut 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune distance n'est imposée pour les bâtiments par rapport à l'alignement des voies privées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent également s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE Ut 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les bâtiments annexes (garages, buanderies etc...) et les installations nécessaires au fonctionnement de l'académie - practice de golf peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE Ut 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

ARTICLE Ut 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ut 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres. Toutefois, pour permettre une meilleure composition architecturale, la hauteur des constructions pourra atteindre 12 mètres su 20 % maximum de l'emprise au sol de ces constructions.

La hauteur des constructions annexes mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,60 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.

La hauteur des murs d'encuvement des bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au dessus du sol naturel ou excavé. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages écrêteurs d'orage.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les toitures

Elles sont simples ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne doit en aucun cas dépasser 30 %. Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées.

Les couvertures sont en tuiles canales en harmonie de couleur avec les toitures anciennes, posées en couvercle.

Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes. Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions

harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

ARTICLE Ut 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues et pour les autocars) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ut 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les aires de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

ARTICLE Ut 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de la surface hors œuvre nette fixée à l'article Ut 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I : ZONE NA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée, mais dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Les secteurs NAa et NAar, situés au Nord du Riou-Blanc, sont réservés à l'habitat.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue.

Toutefois, les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) sont admises ; elles doivent respecter les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S. (vocation touristique et de loisirs en zone NA proprement dite et vocation habitat en secteur NAa).

Sont créés les secteurs NAr et NAar soumis aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier P.O.S.) et couvert par la zone bleue, secteur non numéroté du P.E.R.

La Zone d'Aménagement Concerté de "Terre Blanche" (Plan d'Aménagement de Zone approuvé par D.C.M des 15/6 et 29/11/1989 et modifié par D.C.M du 30/06/2000).

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 -ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE NA 7 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE NA 12 - STATION DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

Chapitre II : ZONE NB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus soumise en majeure partie aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R en annexe du dossier P.O.S). Sont créés les secteurs NBar (2 000 m²) et NBbr (5 000m²) couverts par la zone bleue, secteur non numéroté du P.E.R, NBbr6 et NBbr7 (5. 000 m2) couverts par la zone bleue, secteurs numérotés 6 et 7 du P.E.R, et NB (lotissement Les Acates), NBa (2. 000 m2) et NBb (5. 000 m2) non soumis aux risques de mouvements de terrain.

Le secteur NBr est supprimé, il est remplacé par le secteur UCdr, correspondant à partie de l'emprise du lotissement « Le Chevalier » approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 1978, puis modifié par des arrêtés préfectoraux en date des 23 février et 4 août 1983, soit antérieurement à la date d'approbation du POS d'origine approuvé le 10 septembre 1986.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul volume par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire,
- b) l'extension des constructions existantes à usage d'habitation,
- c) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- a) les annexes non accolées à l'habitation (abri de jardin en dur ou en préfabriqué bois) dans la limite de 15 m²,
- b) l'extension des constructions à usage d'habitation, existante à la date du 7/5/1992, d'une superficie supérieure ou égale à 50 m², dans la limite du C. O.S. fixé à l'article NB 14,
- c) les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux),
- d) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre I (article 4).

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1, notamment les lotissements, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en aucun cas inférieure à 4 mètres instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les RD 562 et 19.

2 - Voirie

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

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans le cadre de la réglementation en vigueur, et la construction doit être édifiée de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. L'évacuation des effluents non épurés dans les rivières ou fossés est interdite. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Electricité et 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 NB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie :

- zone NB : supérieure ou égale à 1 200 m²,
- secteurs NBa et NBar : supérieure ou égale à 2 000 m²,
- secteurs NBb, NBbr, NBbr6 et NBbr7: supérieure ou égale à 5 000 m².

Toutefois, une superficie moindre pourra être autorisée, en secteurs NBa et NBb dans la limite de 10 % pour les propriétés existantes à la date du 7/5/1992. Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain en NBa et NBb pour l'extension des constructions, autorisées à l'article NB 1.2.b

La superficie minimale doit être entièrement située dans la zone constructible.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain à l'extension des constructions autorisées à l'article NB 12.c.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe des R.D. 562 et 19, et supérieure ou égale à 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sont admises (hors emplacement réservé) pour la reconstruction, la restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date du 7/5/92. La distance de 35 mètres est réduite à 25 mètres pour les constructions à usage autre que l'habitation.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SI PARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas 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. L'extension des constructions existantes à la date du 7/5/92 est admise le long d'une des limites séparatives en cas d'impossibilité d'implantation différente.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Elle est la suivante :

- zone NB et secteurs NBa, NBar et NBb : sans objet,
- secteurs NBbr6 et NBbr7 : résulte de l'application du P.E.R.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions (habitation principale + annexes) est la suivante :

- zone NB : 20 %
- secteurs NBa et NBar : 15 %
- secteurs NBb et NBbr : 8 %

Celle-ci est fixée par le P.E.R en NBbr6 et NBbr7.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

Pour les terrains de pente inférieure ou égale à 10 %, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Pour les terrains de pente supérieure à 10 l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2 - La pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou "canal" de même couleur que celles avoisinantes. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.

3 - La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine.

4 - Architecture contemporaine : des dispositions différentes de celles fixées à l'alinéa 2 du présent article peuvent être admises si elles résultent de recherches architecturales contemporaines assujetties à des études particulières d'insertion dans le site.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques à raison d'une place par logement.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol, pour une construction à usage d'habitation par unité foncière ou lot issu d'une division parcellaire, est le suivant :

- zone NB : inférieur ou égal à 0,15,
- secteurs NBa et NBar : inférieur ou égal à 0,10,
- secteurs NBb, NBbr, NBbr6 et NBbr7: inférieur ou égal à 0,05.

Toutefois, la superficie totale de plancher hors œuvre nette ne devra pas excéder 350 m².

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article NB 14 n'est pas autorisé, sauf pour les bâtiments en ruine ou à réhabiliter, existants à la date du 7/5/1992, dont la surface de plancher serait supérieure à celle résultant du C.O.S fixé à l'article 14, ainsi que pour les bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre 1).

Chapitre III: ZONE NC

Caractère de la zone

Cette zone naturelle, protégée de l'urbanisation, est réservée à l'exploitation agricole. Elle est partiellement soumise aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R. en annexe du dossier P.O.S.).

Sont créés les secteurs NCr et NCar (extension aérodrome) couverts par la zone bleue, secteur non numéroté, du P.E.R., et NCr2, NCr3, NCr3, NCr6 et NCr7 couverts par la zone bleue, secteurs numérotés 2, 3, 6 et 7 du P.E.R.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- a) Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, strictement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.
- b) Les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
- c) Les constructions **nécessaires à l'exploitation agricole et celles à usage d'habitation** directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.
- d) Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, telle que définie en annexe, sur laquelle elles sont envisagées.
- e) Les installations nécessaires à l'extension de l'aérodrome en NCar.
- f) Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions en usage d'habitation, **non liées aux exploitations agricoles et existantes à la date d'approbation du présent POS**, d'une superficie supérieure ou égale à 50 m², dont l'édification serait interdite dans la zone, dans la limite de 30 % de la SHON d'origine et à condition que la superficie de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m², extension comprise.
- g) Les équipements d'accueil touristiques, annexes aux exploitations agricoles, tels que chambres d'hôtes et gîtes ruraux, à condition qu'ils soient aménagés dans les bâtiments existants.
- h) Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante, et à proximité immédiate de celle-ci.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol, prévus à l'article R. 442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement

des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.

j) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que ceux nécessaires à la parfumerie au lieu-dit "Le Cavaroux".

k) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre 1 (article 4).

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE VOCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les R.D. 562 et 19.

2 - Voirie

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

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

A défaut de réseau, l'assainissement individuel est admis dans le cadre de la réglementation en vigueur. L'évacuation des effluents non épurés dans les rivières ou fossés est interdite.

ARTICLE NC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres. de l'axe des R.D. 562 et 19, supérieure ou égale à 15 mètres. de l'axe des autres R.D. et supérieure ou égale à 10 mètres. de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Pour les constructions à usage autre que l'habitation, cette distance est réduite à 25 mètres. de l'axe des R.D. 562 et 19.

Toutefois, des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sont admises (hors emplacement réservé) pour :

- les serres,
- la reconstruction, la restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date du 07/05/1992.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas 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. Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2 mètres. des limites séparatives.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Elle est la suivante :

- zone NC et secteur NCr : sans objet ;
- secteurs NCr2, NCr3, NCr6 et NCr7: résulte de l'application du P.E.R.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions est fixée par le P.E.R en NCr2, NCr3, NCr6 et NCr7.

Toutefois, elle est fixée à 5 % pour les constructions (habitation principale + annexes) visées à l'article NC 1 - alinéa f. Toutefois, la règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine.

Toutefois, les terrains non-bâties ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquet de bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Hors défrichement, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles NC3 à NC13 en zone NC et secteur NCr ; il résulte de l'application du P.E.R en secteurs NCr2, NCr3, NCr6 et NCr7.

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

Sans objet.

Chapitre IV : ZONE ND

Caractère de la zone

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et paysages ou pour la valeur de son boisement. Elle est partiellement soumise aux risques de mouvements de terrain (voir prescriptions édictées par le P.E.R en annexe du dossier P.O.S.). Sont créés les secteurs NDr1, NDr3bis, NDr4, NDr6 et NDr7 couverts par la zone bleue, secteurs numérotés 1, 3bis, 4, 6 et 7 du P.E.R. NDr couvert par la zone bleue, secteur non numéroté du PER, NDrs couvert par la zone rouge du PER, NDa réservé au couloir de lignes électriques T.H.T et NDb réservé aux installations classées (épandage d'effluents liquides).

avec sous secteur NDb situés dans le périmètre de protection du site inscrit du dolmen dit de la Verrerie Vieille en date du 3 novembre 1987. Ce sous secteur NCba pourra accueillir une Plate Forme de Recyclage et de Valorisation de Matériaux Inertes.

Trois ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial, sont repérés par une étoile * sur les documents graphiques 2A et 2B. Ils pourront faire l'objet d'une restauration dans les conditions fixées à l'article ND1§2.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

a) Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes d'une superficie supérieure ou égale à 50 m², dont l'édification serait interdite dans la zone, dans la limite de 30 % de la SHON d'origine et à condition que la superficie de plancher hors œuvre nette n'excède pas 180 m², extension comprise.

b) Les bâtiments d'exploitation, à l'exclusion de tout usage d'habitation nouvelle, directement liés et nécessaires au maintien et au développement d'activités agro-sylvo-pastorales déjà existantes sur la zone.

c) Dans le secteur NDa, les, lignes électriques T.H.T.

d) Dans le secteur NDb, **les installations classées (épandage d'effluents liquides) avec un sous secteur NDb pouvant accueillir uniquement une Plate Forme de Recyclage et de Valorisation de Matériaux Inertes comprenant les constructions et les installations nécessaires à son fonctionnement, un logement de fonction, ainsi que les locaux permettant d'assurer le gardiennage et la sécurité des installations. Le projet devra préalablement être soumis à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en raison de la proximité du site inscrit du Dolmen dit de la Verrerie Vieille.**

e) Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).

f) les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

g) Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux de filtration.

2) En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les installations classées pour la protection de l'environnement qui font l'objet d'un emplacement réservé

b) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions fixées au titre I (article 4).

c) La restauration des trois ensembles bâtis remarquables repérés par une étoile * sur les documents graphiques 2A et 2B, est seule admise dans la zone. Ces bâtis remarquables sont situés respectivement lieudits Le Cazal, Les Acates et Les Bertrands. Ils pourront être restaurés à conditions :

- de respecter les conditions imposées par l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, comme précisé à l'article L 111-3§2 du code de l'urbanisme.
- De ne pas être exposés après restauration à des risques naturels (incendie, inondation, mouvements de terrain).

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NDI sont interdites. Le secteur NDrs est inconstructible.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacements réservés sur les RD 562 et 19.

2 - Voirie

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

b) les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

A défaut de réseau, l'assainissement individuel est admis dans le cadre de, la réglementation en vigueur. L'évacuation des effluents non épurés dans les rivières ou fossés est interdite.

ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35 mètres de l'axe des R.D. 562 et 191, supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe des autres RD, et supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Pour les constructions à usage autre que l'habitation, cette distance est réduite à 25 mètres de l'axe des R.D 562 et 19.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises (hors emplacement réservé) dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants à la date du 07/05/1992.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu de telle manière que la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas 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.

Toutefois l'extension, des constructions existantes à la date du 07/05/1992 est admise long d'une des limites séparatives en cas d'impossibilité d'implantation différente.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Elle est la suivante :

- zone ND et secteur NDr, **sous secteur NDba** : sans objet,
- secteurs NDrl, NDr3bis, NDr4, NDr6 et NDr7: résulte de l'application du P.E.R.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions est fixée par le PER en NDrI, NDr3bis, NDr4, NDr6 et NDr7.

Toutefois, elle est fixée à 5 % pour les constructions (habitation principale + annexes) visées à l'article ND 1, paragraphe 1, alinéa a. Toutefois la règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 mètres

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 0,60 mètre pour la partie pleine. **En sous secteur NDbA, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 0,60 mètres en partie pleine ; le long du GR n° 49, la clôture devra être implantée à 8 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement du GR.**

Toutefois, les terrains non-bâties ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquet de bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Un espace de 8 mètres de largeur sur l'emprise du sous secteur NDbA en bordure du GR n° 49 devra être paysager par l'aménagement d'un merlon de un mètre de hauteur sur 4 mètres de largeur à la base, avec plantations arbustives et arbres de hautes tiges d'essence locale.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles ND 3 à ND 13 en zone ND et secteur NDr, NDa et NDb, **avec sous secteur NDba** ; il résulte de l'application du P.E.R en secteurs NDr1, NDr3bis, NDr4, NDr6 et NDr7.

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

Sans objet.

Chapitre V : **Zone IND**

Protection de la nature

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et des paysages, des risques naturels (inondations et mouvements de terrains).

Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur INDe réservé pour la station d'épuration et la déchetterie avec un sous-secteur INDer,
- le secteur INDI à vocation d'aire de détente et de loisirs avec un sous-secteur INDlr,
- le secteur INDr en raison des risques naturels de mouvements de terrains et d'inondation.
- le secteur INDg avec un sous secteur INDgr à vocation d'équipements sportifs : Académie et practice de golf.

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

ARTICLE IND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

Dans le secteur INDe :

- les installations et constructions nécessaires à la réalisation de la station d'épuration et de la déchetterie ainsi que les installations classées nécessaires à leur fonctionnement,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur ainsi qu'à leur desserte.

Dans le secteur INDer :

- les installations et constructions nécessaires à la réalisation de la station d'épuration et de la déchetterie ainsi que les installations classées nécessaires à leur fonctionnement à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur ainsi qu'à leur desserte à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

Tout projet de construction ou d'installation devra déterminer les parades à mettre en œuvre pour minimiser ou supprimer les risques.

Dans le secteur INDI :

- les aires de jeux et de sport,
- les constructions à usage de buvette, vestiaires et sanitaires directement liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

Dans le sous-secteur INDlr :

- les aires de jeux et de sports et les affouillements et exhaussements du sol limités et indispensables à la réalisation de ces installations.

Tout projet de construction ou d'installation devra déterminer les parades à mettre en œuvre pour minimiser ou supprimer les risques.

Dans le secteur INDr :

- les travaux et ouvrages nécessaires au franchissement du Riou Blanc,
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.

Tout projet de construction ou d'installation devra déterminer les parades à mettre en œuvre pour minimiser ou supprimer les risques.

Dans le secteur INDg :

- Les aires de jeux et de sport : académie - practice de golf
- Les installations nécessaires au fonctionnement de l'académie - practice de golf
- Les aires de stationnement
- La réalisation d'une voie d'accès au complexe golfique de Terre Blanche
- La réalisation d'ouvrages écrêteurs d'orages,
- Les installations et travaux divers (article L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux installations autorisées dans le secteur ainsi qu'à leur desserte.
- Les ouvrages nécessaires au franchissement du Riou Blanc

Dans le sous-secteur INDgr :

- Les aires de sport et de jeux : académie - practice de golf
- Les installations et travaux divers (article L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)
- Les affouillements et exhaussements de sol indispensables aux installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- Les ouvrages nécessaires au franchissement du Riou Blanc
- La réalisation d'une voie d'accès au complexe golfique de Terre Blanche.

Dans tous les secteurs :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les bassins de rétention, à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

ARTICLE IND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IND 3 - ACCES ET VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Est admise la création d'un accès au complexe golfique et aux installations sportives de Terre Blanche.

ARTICLE IND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Autres réseaux

Tous travaux de branchement, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ARTICLE IND 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE IND 6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur INDI, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe de la RD 562 au moins égale à 90 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE IND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations nécessaires au fonctionnement de l'académie - practice de golf peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

**ARTICLE IND 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet.

ARTICLE IND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE IND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,60 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé. Cependant la réalisation d'un mur bahut est interdite dans le secteur INDr.

La hauteur des murs d'encuvement des bassins, plans d'eau etc... ne pourra excéder 0,50 mètre au dessus du sol naturel ou excavé.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être dépassé lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE IND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

ARTICLE IND 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les autocars) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE IND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Les places de stationnement pourront recevoir une couverture végétale suspendue.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur INDe :

Sans objet.

Dans le secteur INDI :

La surface hors œuvre nette maximale ne devra pas excéder 200 m².

Dans le secteur INDr :

Sans objet.

Dans le secteur INDg :

Sans objet

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

Sans objet.