



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Règlement

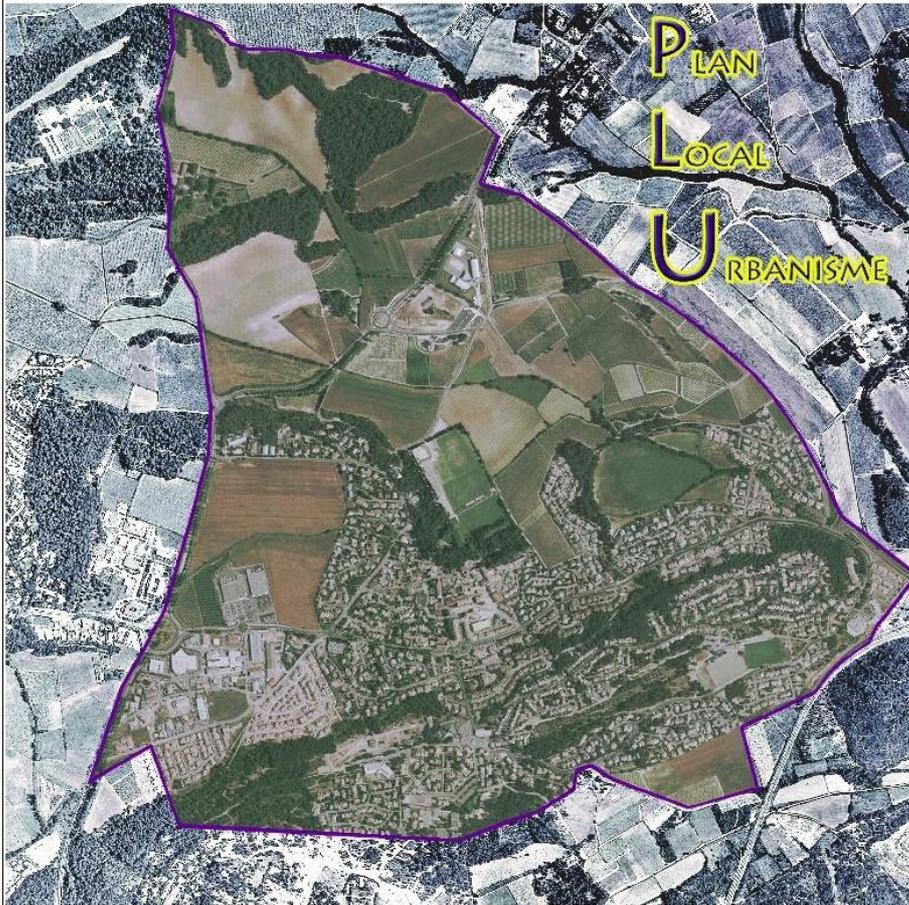
Modification N°1 :

Prescrite par arrêté de M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole du 7 Septembre 2017

Approuvée par Délibération du Conseil de Métropole du 21 Février 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2006





RÈGLEMENT

		
Arrêté par D.C.M. le : 18 Avril 2006		
Approuvé par D.C.M. le : 18 Décembre 2006	DATE	
Modifié par D.C.M. le : 21/02/2019	02 - 2019	
Révisé par D.C.M. le :		

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : ZONES U	25
Zone U1	25
Zone U2	34
Zone U3	44
Zone U4	51
Zone U5	57
Zone U6	64
Zone U7	76
TITRE III : ZONE A	86
TITRE IV : ZONE N	93
ANNEXES	98
Annexe 1	99
Annexe 2	106
Annexe 3	108

COMMUNE DE JACOU

Plan Local d'Urbanisme

Arrêté par le conseil municipal le 18 avril 2006

Approuvé par le conseil municipal le 18 décembre 2006

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Jacou.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. :

1°) Les articles dits d'ordre public du R.N.U. à savoir :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2°) Les règles spécifiques des lotissements dont le maintien a été demandé par les co-lotis sous les conditions prévues à l'article L315-2-1 du Code de l'urbanisme.

3°) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent P.L.U. Elles sont également repérées sur le document graphique Planche n°3.

4°) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

5°) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

6°) Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément

aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

7°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et dans les zones d'espaces verts protégés, figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un pointillé spécifique et repérées au plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au P.L.U.

Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- les zones U1 à U5, les zones U1, U2 et U5 comprennent des sous secteurs.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- La zone AU1.

Cette zone est située en limite de la RD 67. Elle sera le support d'une future entrée du village. Elle est caractérisée par une partie en zone inondable R. Les réseaux et les dessertes sont existants en périphérie et de capacité suffisante pour desservir les constructions à venir. Son aménagement devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle est divisée en deux sous-secteurs : AU1a et AU1b.

- La zone AU2.

Il s'agit d'une zone réservée aux logements, répartie sur le territoire communal en trois sous-secteurs. Les sous-secteurs a et b feront l'objet d'opérations d'ensemble. Les réseaux et les dessertes sont existants en périphérie et de capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le logement sous conditions est autorisé dans le sous secteur Aa.

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le sous-secteur Na est situé dans le Parc du Château de Bocaud et comprend des infrastructures sportives et culturelles. Il se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Le sous-secteur Nb a pour vocation d'accueillir des équipements éducatifs et de loisirs comportant une ferme pédagogique et une structure d'accueil et d'hébergement. Les voiries sont présentes dans sa périphérie immédiate. Des extensions de réseaux seront nécessaires.

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

Article 4 DISPOSITIONS GENERALES

4.1. Espaces boisés classés et espaces verts protégés.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.

Ils sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque

zone concernée.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier. Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

4.2. Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe.

Ils sont figurés au document graphique par des croisillons fins dont la signification est rappelée en légende.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 3) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

4.3. Risques naturels.

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

Les zones concernées par les dispositions particulières du P.P.R.I.

Trois types de zones ont été définis sur la commune de Jacou :

- Sont classées en zones rouges R, les zones inondables naturelles, non urbanisées.
- Sont classées en zones rouges RU, les zones inondables urbanisées d'aléas forts. Il est à noter que ces zones sont décrites dans le règlement mais ne sont pas localisées sur les documents graphiques du PPRI.
- Sont classées en zones bleues BU, les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues.

Elles sont figurées au document graphique par des hachures dont la signification est rappelée en légende (à l'exception des zones RU).

Il revient au maître d'ouvrage de chaque opération, de choisir les mesures adéquates lui permettant, dans la limite des 10 % de la valeur vénale des biens, de justifier, en cas de sinistre, qu'il a mis en œuvre les mesures de prévention nécessaires.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés

possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront de calage aux différentes prescriptions du règlement :

- La cote N.G.F. du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un relevé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m.

- Le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du 1er plancher aménagé.

1- Carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières font l'objet d'une instruction de la part des services de la DRIRE.

Elles devront être conformes aux orientations du SDAGE.

2- Travaux en rivière

Les installations, ouvrages, travaux et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau.

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

3- Maîtrise des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi 92.3 sur l'eau, la commune doit, afin de se prémunir des risques d'inondabilité liés au ruissellement pluvial urbain en cas de pluie intense, définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle entrant dans le cadre de la loi sur l'eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisés.

Pour préserver les axes d'écoulement, une bande non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, est reportée sur les documents graphiques et classée en zone rouge "R".

3 - Alerte aux crues

La commune devra mettre en place dans un délai d'un an après l'approbation du PPR, tenir et diffuser un plan d'alerte et de secours en cas d'inondation.

4 - Travaux de protection

Il est souhaitable que l'étude de travaux de protection des zones densément urbanisées soit engagée dans les plus brefs délais après l'approbation du PPR, soit par la commune, soit par un syndicat de communes sur un périmètre élargi au bassin versant.

Ces travaux, autorisés dans le règlement ci-dessous et fortement encouragés par l'Etat dans le cadre des textes réglementaires ou des possibilités de subvention, doivent être menés dans les meilleurs délais.

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Mesures de prévention dans le cadre de constructions en zones inondables

Techniques particulières à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes ...etc) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en-dessous de la cote de référence.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).
- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées, et par le

Règlement Sanitaire Départemental.

- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.
- Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.
- En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques, compensatoires à l'urbanisme, favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....).
- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et en étaler les effets.
- Une attention particulière doit être accordée aux modes cultureux, à la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

ZONES ROUGES "R"

Pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié.

DISPOSITIONS GENERALES

Clauses réglementaires

SONT INTERDITS :

Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé « SONT ADMIS »), et notamment :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue,
- Les constructions nouvelles et les créations de logements,
- Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE,
- La création et l'extension des sous-sols,
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.

UTILISATIONS DU SOL :

Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier

les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.

Les occupations et activités temporaires (parcs d'attractions, fêtes foraines, marchés, ...) en dehors de la période du 1er mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

Objectif : MAINTENIR ET AMELIORER L'ACTIVITE EXISTANTE
--

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

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

Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.

Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.

L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve :

- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm
- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux,

L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20 % de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :

- que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,
- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues,
- que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
- et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).

La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation.

Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1er plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de P.H.E. + 30 cm

Objectif : MAINTIEN DU LIBRE ECOULEMENT ET DE LA CAPACITE D'EXPANSION DES CRUES

SONT ADMIS :

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

Les forages A.E.P.

Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.

Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.

Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve :

- que la surface des planchers soit calée à la cote de la PHE +30 cm
- que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

Objectif : EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION

SONT ADMIS :

CAMPINGS EXISTANTS

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

TERRASSEMENTS

Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.

La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues

La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

ENTRETIEN DU LIT MINEUR

L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.

L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du S.D.A.G.E.

MODES CULTURAUX

Les modes culturels, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- qu'il s'agisse de serres-tunnel ou plastique sur arceaux,
- qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,
- qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m,
- qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.

ZONE BLEUE "BU"

Zone bleue "BU" : Correspond aux zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)

Objectif : ÉVITER L'AGGRAVATION DU PHÉNOMÈNE INONDATION
--

Clauses réglementaires

SONT INTERDITS:

Tous travaux de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, intitulé "SONT ADMIS" et notamment :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros oeuvre a été endommagé par une crue
- Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées
- La création et l'extension des sous sols
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs

UTILISATIONS DU SOL

Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue.

Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements.

Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.

Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction têtes foraines) en dehors du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

Objectifs : RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ DES BIENS ET ACTIVITÉS. MISE EN SÉCURITÉ DES PERSONNES.
MAINTENIR ET AMÉLIORER L'ACTIVITÉ EXISTANTE.

SONT ADMIS

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS

Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfections de toitures, peintures).

Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.

Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.

Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les créations de logements, d'activités ou de surfaces habitables, sous réserve que la sous-face des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)

L'extension des bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve :

- Que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm,
- De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement,
- Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)

Objectif : MAINTIEN DU LIBRE ÉCOULEMENT ET DE LA CAPACITÉ D'EXPANSION DES CRUES

SONT ADMIS

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX

La création de constructions nouvelles après réalisation : d'une étude hydraulique définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre et des travaux définis dans l'étude précitée, sous réserve que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de P.H.E. + 30 cm,

La création de constructions nouvelles, sous réserve :

- de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en-dessous du niveau de la cote de P.H.E. sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.
- que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 0,30m.

Les piscines implantées au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter, visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.

Les forages A.E.P.

Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)

Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.

CAMPINGS EXISTANTS

- L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous-face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE .

Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.

TERRASSEMENTS

Les terrassements, après étude hydraulique qui en définirait la conséquence amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.

La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.

La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Article 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R 421-15, R 421-18 et R 421-29 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 VOCATION DES ZONES

ZONE U1 : Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le niveau d'exigence et de qualité architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien.

La zone U1 est partagée en quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur U1a : Il caractérise le centre ancien à proximité du château situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, avec une densité élevée et une hauteur de bâti à 12 mètres.
- Le sous-secteur U1b : Il caractérise le centre ancien en contact avec la zone U2 ; la hauteur du bâti y est limitée à 8,50 mètres.
- Le sous-secteur U1c : Il caractérise exclusivement une zone d'habitat plus récent que le centre ancien et intégrée au périmètre de protection des monuments historiques.
- Le sous-secteur U1d : Il caractérise une zone bâtie dense et récente, composée de logements, d'équipements et de commerces. L'ancienne ZAC « centre village » y est incorporée.

ZONE U2 : Elle est répartie sur tout le territoire communal. Sa vocation principale est le logement, les services et commerces de proximité, ainsi que quelques équipements publics.

La zone U2 est partagée en six sous-secteurs :

- Le sous-secteur U2a : il caractérise l'urbanisation existante dense à vocation d'habitat majoritairement groupé.
- Le sous-secteur U2b : il est constitué par des zones dans lesquelles le logement est exclu. La densité y est faible, les droits à construire y sont restreints.

- Le sous-secteur U2c : il caractérise une zone ayant pour vocation les équipements éducatifs et de services. Le logement y est exclu.
- Le sous-secteur U2d : il caractérise des zones dans lesquelles le logement et les équipements sont admis. La hauteur permise des bâtiments est plus importante que celle appliquée dans la zone U2.
- Le sous-secteur U2e : Il caractérise l'urbanisation existante à vocation d'habitat diffus principalement et des services.
- Le sous-secteur U2f : Il caractérise une zone accueillant une maison de retraite et ses infrastructures.

ZONE U3 : Cette zone située au Sud-Ouest de la Commune et a pour vocation essentiellement de recevoir des activités commerciales, industrielles et artisanales. Le logement est exclu de cette zone à l'exception des logements de gardiennage directement liés à l'activité, à concurrence d'un logement par tranche de 1 000 m² de SHON d'activité. Elle incorpore l'ancienne ZAC « Clément Ader ».

ZONE U4 : Ces zones urbaines sont dédiées spécifiquement aux équipements d'intérêt collectif liés aux activités culturelles et éducatives, sportives, de loisirs et de transport.

ZONE U5 : Ces zones urbaines, situées à l'entrée Ouest de la Commune, sont dédiées spécifiquement aux équipements et activités commerciales et de services.

Dans le sous-secteur U5a, en complément de l'activité, cette zone pourra accueillir des équipements d'intérêt public. Le logement y est exclu.

ZONE U6 : La zone U6 correspond à la ZAC de la DRAYE.

Cette zone est située en limite de la RD 67. Elle est le support de l'entrée du village. Elle est caractérisée par une partie en zone inondable R.

Une volonté de mixité sociale y est recherchée. Cette zone accueille des logements sociaux et primo-accédants à hauteur de 25 % du nombre de logements total prévus sur la zone.

Elle est divisée en deux sous-secteurs : U6a et U6b.

Le sous-secteur U6a : Il constitue un secteur d'habitat mixte en diffus, groupé et petit collectif de densité moyenne.

Le sous-secteur U6b : Il constitue un secteur d'habitat plus dense en petit collectif formant un front bâti sur la RD 67. Les hauteurs de bâtiment autorisées sont plus importantes et peuvent atteindre 13 mètres sur 25 % du linéaire du front bâti.

ZONE U7 : La vocation de cette zone est le logement en individuel groupé ou non. Elle est divisée en trois sous-secteurs : U7a, U7b, U7c.

Le sous-secteur U7a : Situé en greffe sur l'urbanisation au Sud de la Commune, ce sous-secteur reçoit des logements de plain pied. Il fait l'objet d'une opération d'ensemble avec mise en œuvre des accès et des réseaux.

Le sous-secteur U7b : Ce sous-secteur, situé entre une zone naturelle et l'urbanisation existante, comprend environ un tiers de sa superficie en EBC. Il présente une faible densité et accueille des maisons individuelles groupées ou non. Il fait l'objet d'une opération d'ensemble avec mise en œuvre des accès et des réseaux.

Le sous-secteur U7c : Ce sous-secteur est situé en tampon entre l'urbanisation actuelle et la zone U6.

ZONE A : Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation la viticulture et la culture de céréales. Elles sont situées, en très grande partie, dans le secteur Nord de la Commune, au-delà de la RD 21 et pour une petite partie, au Sud, en liaison avec le territoire communal de Castelnau-Le-Lez.

Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole pourront y être autorisées.

Cette zone comporte un sous-secteur Aa qui permet la construction d'habitations ou de logements sous conditions.

Les voiries sont présentes dans sa périphérie immédiate. Des extensions de réseaux seront nécessaires.

ZONE N : Les zones naturelles et forestières de la commune sont réparties sur tout le territoire communal dont la grande majorité est classée en « espaces boisés classés ».

Le sous-secteur Na est situé dans le Parc du Château de Bocaud et comprend des infrastructures sportives et culturelles. Il se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Le sous-secteur Nb a pour vocation d'accueillir des équipements éducatifs et de loisirs comportant une ferme pédagogique et une structure d'accueil et d'hébergement. Les voiries sont présentes dans sa périphérie immédiate. Des extensions de réseaux seront nécessaires.

Article 7 RECUEIL DES DEFINITIONS, DES TERMES ET NOTIONS

ACTIVITES

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

ACTIVITES ARTISANALES

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure,

laveries, boutiques de réparation...).

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

AIRE DE STATIONNEMENT

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale.

Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt

général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

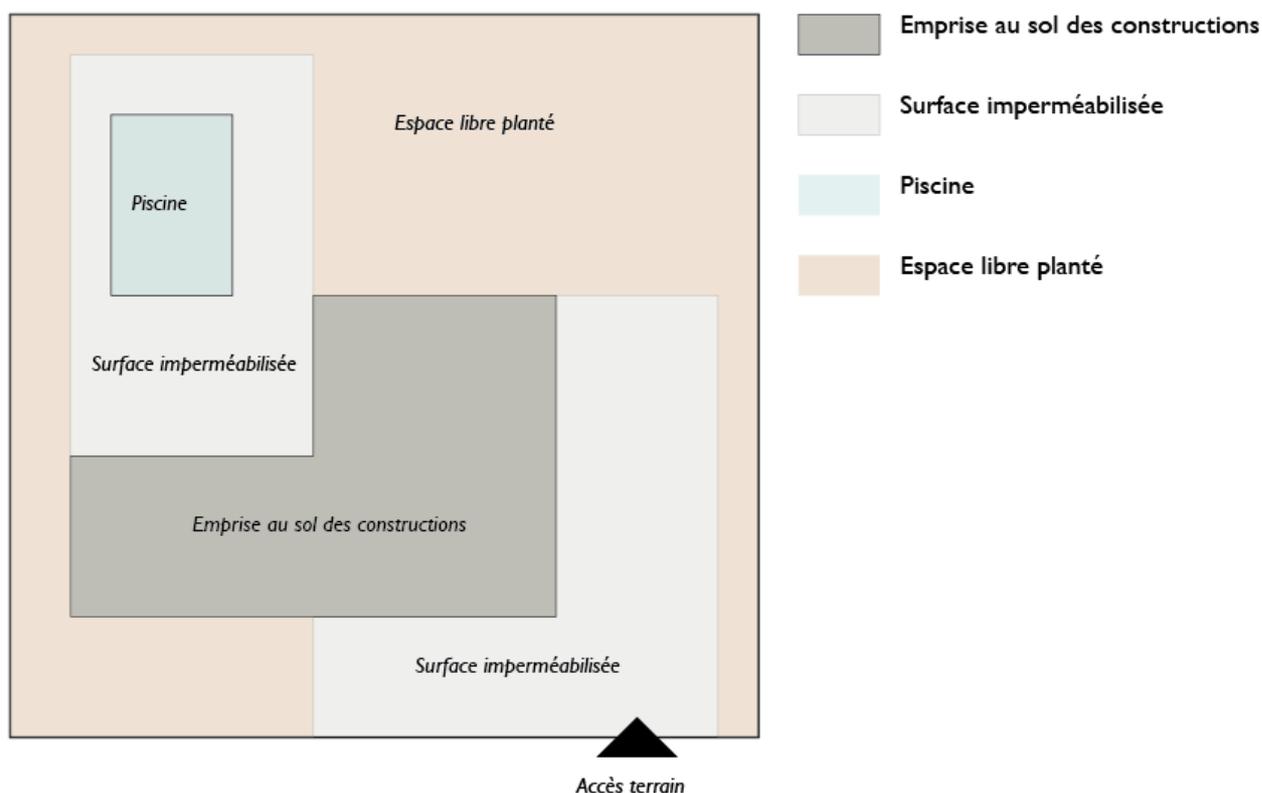
L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel.

ESPACES LIBRES

Il s'agit des espaces non artificialisés, en pleine terre. Ils sont calculés depuis l'unité foncière existante en excluant les espaces bâtis, les terrasses, les allées garages ou entrée piétonnes, les piscines, les sous-sols mêmes recouverts de jardin. Ils sont régis à l'article 13 du règlement.

L'espace libre



ESPACES VERTS

Espaces plantés de pleine terre ou sur dalles des constructions en sous-sol couvertes d'au moins 50 centimètres de terre végétale régis par l'article 13 du règlement des différentes zones.

HAIE VIVE

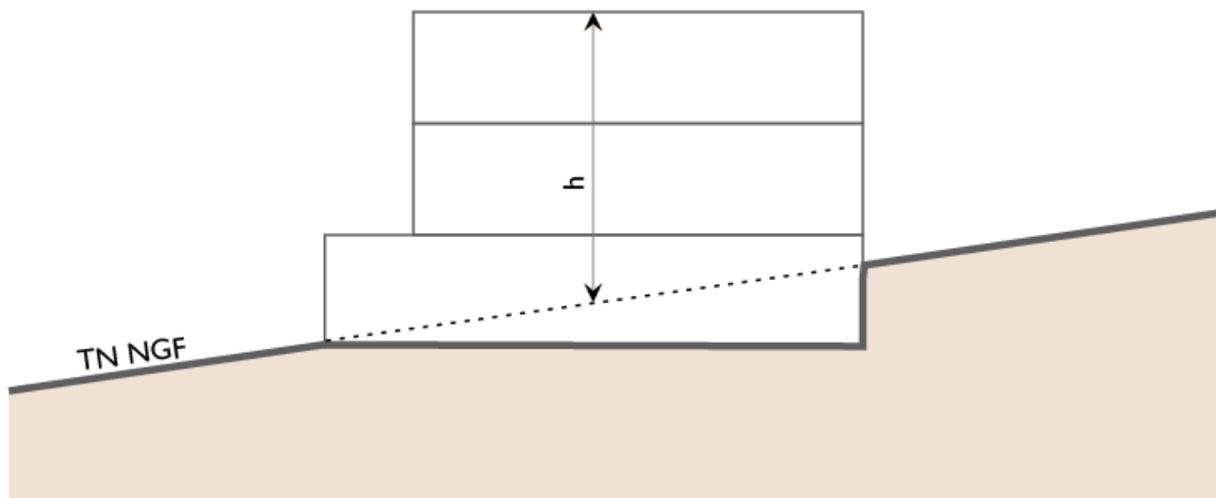
Type de haie constituée de végétaux d'essence locale pouvant contenir tout un panel d'arbustes à fleurs en mélange avec des arbustes persistants.

HAUTEUR

Il existe plusieurs définitions de la hauteur : l'absolue, la relative.

La hauteur absolue se calcule depuis le terrain naturel (nivellement général de la France – NGF) jusqu'au faitage (pour les toitures pentes) ou jusque l'acrotère (toiture terrasse). Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le milieu du bâtiment qui sert de base pour son calcul.

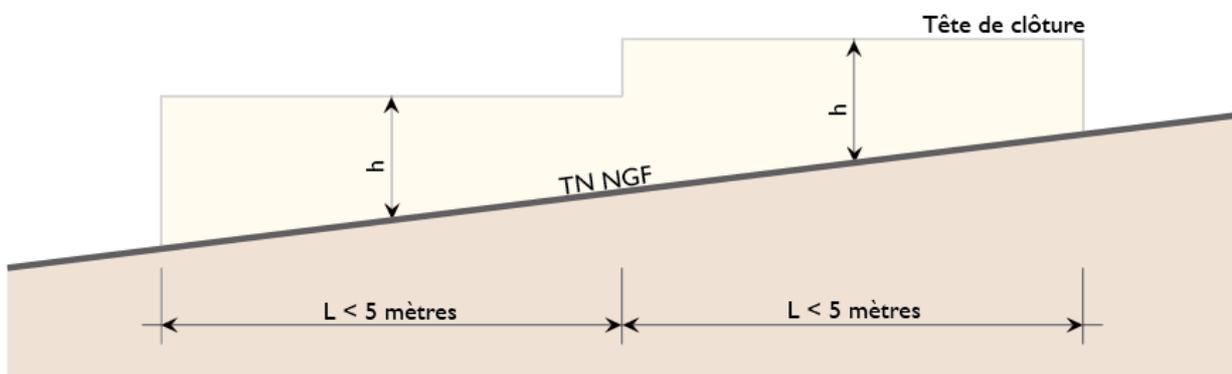
La hauteur d'un bâtiment sur un terrain en pente



La hauteur relative se définit comme la distance au point haut d'un bâtiment (point le plus rapproché) directement avec le bâtiment du fond voisin. Elle se calcule avec la hauteur et la distance entre les deux bâtiments.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel (NGF) jusqu'au haut. Pour les terrains en pente, il existe deux méthodes. La première, la hauteur se calcule sur des sections de 5 mètres maximum à partir du milieu de celle-ci.

La hauteur des clôtures sur un terrain en pente



La seconde, la hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel (NGF) jusqu'au haut en tout point. Elle reste parallèle au terrain naturel.

ILOT

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976).

Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

GRILLAGE ET CLOTURE

Elles sont soumises à déclaration préalable dans le cas de leur édification à défaut de figurer sur le permis de construire initial (délibération du Conseil Municipal du 09 juin 2009).

Les murs seront obligatoirement enduits des deux cotés, d'une couleur (teinte) s'apparentant à la tonalité de la construction principale, la finition du mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

La hauteur des clôtures est définie à l'article Hauteur ci-avant. La hauteur totale varie en fonction des zones.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones.

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain. La façade peut ne pas être contiguë à la voie dès lors qu'un accès suffisant dessert le terrain situé en retrait.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

MAISON DE VILLE

Construction à usage d'habitation implantée en mitoyenneté ou contiguïté de constructions comportant les mêmes principes architecturaux.

OPERATIONS GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement.

ORGANISATION, COLLECTE DES DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'accès direct sur la voie publique est exigé.

Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logement devra être clairement précisé conformément aux annexes sanitaires et aux prescriptions du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole.

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones.

"PROPRIETE" - "TERRAIN" - "UNITE FONCIERE"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

RETRAIT - PROSPECT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

REHABILITATION

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination.

Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

SECTEUR, SOUS-SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVICES

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y

compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

VOIES – VOIES PRIVEES – VOIES EN IMPASSE

Voie :

La notion de voie comprend la voirie ou chaussée accompagnée, le cas échéant, de trottoirs, pistes cyclables, bordures plantées. Les largeurs énoncées dans le règlement comprennent tous les éléments de la voie. Les largeurs de voirie ou chaussée doivent être conformes aux différentes réglementations en vigueur et permettre l'accès aux engins de secours ou aux services publics.

Voie privée :

Voie ouverte à la circulation générale ou aménagée en impasse desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne sont pas regardées comme ouvertes à la circulation générale.

VOIES DOUCES

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité tels que principes de continuités et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR (Association Française de NORmalisation) en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires. Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble.

Tous les raccordements en réseaux d'assainissement devront respecter les dispositions du règlement

d'assainissement de la Métropole Montpellier Méditerranée. Ces dispositions sont valables dans toutes les zones du PLU.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones.

A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle. Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 31 1 -1 et suivants et articles R 31 1 –1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

TITRE II : ZONES U

ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Le niveau d'exigence et de qualité architecturales y est recherché pour les interventions sur le bâti ancien.

La zone U1 est partagée en quatre sous-secteurs :

Le sous-secteur U1a : Il caractérise le centre ancien à proximité du château situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, avec une densité élevée et une hauteur de bâti à 12 mètres.

Le sous-secteur U1b : Il caractérise le centre ancien en contact avec la zone U2 ; la hauteur du bâti y est limitée à 8,50 mètres.

Le sous-secteur U1c : Il caractérise exclusivement une zone d'habitat plus récent que le centre ancien et intégrée au périmètre de protection des monuments historiques.

Le sous-secteur U1d : Il caractérise une zone bâtie dense et récente, composée de logements, d'équipements et de commerces. L'ancienne ZAC « Centre village » y est incorporée.

Article 1U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalables.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les activités agricoles et forestières,

Les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des aires de stationnement.
- des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article 2U1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admis :

Les constructions et équipements publics ou privés de quelque destination que ce soit, répondant à la vocation de la zone et sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe ci-dessous, qui ne font pas partie des occupations et utilisations du sol interdites.

Soit :

La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Peuvent être admis :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :

Au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m².

Au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m².

Les projets dont la totalité de la surface est supérieure ou égale à 2000 m² et qui prévoient d'affecter la totalité des logements au logement locatif social peuvent être dispensés de leur obligation de prévoir 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable ».

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % du nombre de logements et 20 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation au logement locatif social et, le cas échéant, 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas (de 30 % en nombre) de logements locatifs sociaux et (20 % des surfaces de plancher) logements en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Article 3U1 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.

Voies privées ou publiques existantes ou à créer :

Ces voies ne doivent pas avoir une largeur inférieure à trois mètres, et à six mètres lorsqu'elles desservent un groupe de constructions existantes ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de dix véhicules.

Article 4U1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note

D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation pour permettre le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article 5U1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Pour les sous-secteurs U1a, U1b et U1c, les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- avec un recul de cinq mètres.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- pour une extension lorsque celle-ci a pour effet de rapprocher le bâti de l'alignement.

Pour les sous-secteurs U1c et U1d, les constructions peuvent être en retrait de 5 mètres par

rapport aux voies publiques et de 3 mètres par rapport aux chemins piétonniers et pistes cyclables.

Ces dispositions ne concernent pas les surélévations des constructions existantes.

Cas Particulier des Piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Cas particuliers

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas (en bois, en acier, en alu), auvent (en acier, en alu, en bois), ombrière (en acier, en bois, en alu)... qui restent ouverts sur au moins 3 côtés et n'excèdera 2,50 m de hauteur au faitage) pour les places de stationnements privées.

Article 7U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres y compris pour les locaux techniques des piscines privées (machineries) qui devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée (conditions non cumulatives) :

- si le projet jouxte une construction existante ;
- dans le sous-secteur U1b, quelle que soit la destination.

Règles particulières :

Les constructions annexes, garages, auvents, appentis ou les abris clos ou non, peuvent être édifiées :

En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 42 m².

Toutefois le mur de la construction (bâtiment existant inclus) parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 12 mètres de longueur par limite.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 60 cm du terrain naturel.

Article 8U1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9U1 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

a) Hauteur maximale autorisée :

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder :

- Sous-secteurs U1a et U1d : 12 mètres.
- Sous-secteur U1c : 10,50 mètres au-dessus du niveau de la PHE (dans tous les cas, la hauteur est limitée à 12 mètres).
- Sous-secteur U1b : 8,50 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres dans tous les sous-secteurs.

b) Hauteur par rapport à la largeur de rue :

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1,50 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus

ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article 11U1 - ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect architectural

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

Façades :

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes ton pierre, gris, sable (nuancier déposé en mairie).

Toitures :

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire, de préférence vieilles ou anciennes.

Dans une proportion de 30 % de la superficie des toitures de la construction sont admises :

- Les toitures terrasses
- Les toitures en zinc ou cuivre (bac acier proscrit)
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium en profil fin.

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% de pente.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. (A titre d'exemple : les briques creuses, les agglomérés).

Les enduits seront de finition taloché fin ou gratté (Finitions interdites : grain grossier et écrasé).

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : Climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie, ou intégrés dans la construction derrière une grille à fleur de la façade.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de construction neuve former linteau intégré dans la maçonnerie.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes

hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (voir la définition de la hauteur). Les murs seront crépis dans la même teinte que la construction principale (taloché ou gratté fin) des deux côtés.

Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Article 12U1 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement non closes par logement sur le domaine privé ou collectif (cas des lotissements ou des permis groupés).
- Dans le cas de logements sociaux, le nombre de place est de 1 par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de retraite, 0,25 place par lit.
- Pour les commerces, un emplacement pour 15 m² de vente.
- Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunions, restaurants, le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Etablissements de premier degré, une place de stationnement par classe.
 - Pour les établissements de deuxième degré, deux places de stationnement par classe.

- Pour les établissements d'enseignement pour adultes, 1 place de stationnement pour 4 personnes.
- Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélo-moteurs et motocyclettes.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public.

Article 13U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Dans la zone U1c au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être maintenus en espace libre (Cf définition dans le glossaire).

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Les espaces boisés classés au plan « à conserver ou à créer » sont protégés et soumis au régime des articles R130-1 à R130-15 du Code de l'urbanisme.

ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE

Elle est répartie sur tout le territoire communal. Sa vocation principale est le logement, les services et commerces de proximité, ainsi que quelques équipements publics.

La zone U2 est partagée en six sous-secteurs :

Le sous-secteur U2a : il caractérise l'urbanisation existante dense à vocation d'habitat majoritairement groupé.

Le sous-secteur U2b : il est constitué par des zones dans lesquelles le logement est exclu. La densité y est faible, les droits à construire y sont restreints.

Le sous-secteur U2c : il caractérise une zone ayant pour vocation les équipements éducatifs et de services. Le logement y est exclu.

Le sous-secteur U2d : il caractérise des zones dans lesquelles le logement et les équipements sont admis. La hauteur permise des bâtiments est plus importante que celle appliquée dans la zone U2.

Le sous-secteur U2e : Il caractérise l'urbanisation existante à vocation d'habitat diffus principalement et des services.

Le sous-secteur U2f : Il caractérise une zone accueillant une maison de retraite et ses infrastructures.

Article 1U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalables. Toute construction liée à l'accueil d'une activité de logistique ou d'entreposage.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Le logement dans les sous-secteurs U2b et U2c.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des aires de stationnement,
- des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article 2U2 - T Y P E S D ' O C C U P A T I O N O U D ' U T I L I S A T I O N D U S O L S O U M I S A C O N D I T I O N S P A R T I C U L I E R E S

Sont notamment admis :

Les constructions et équipements publics ou privés de quelque destination que ce soit, répondant à la vocation de la zone et sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe ci-dessous , qui ne font pas partie des occupations et utilisations du sol interdites.

Soit :

- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre.
- Les équipements publics et d'intérêt général.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le sous-secteur U2b seule la construction de garages et d'annexes est autorisée.

Peuvent être admis :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :

Au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m².

Au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m².

Les projets dont la totalité de la surface est supérieure ou égale à 2000 m² et qui prévoient d'affecter la totalité

des logements au logement locatif social peuvent être dispensés de leur obligation de prévoir 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable ».

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % du nombre de logements et 20 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation au logement locatif social et, le cas échéant, 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas (de 30 % en nombre) de logements locatifs sociaux et (20 % des surfaces de plancher) logements en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Article 3U2 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.

Voies privées ou publiques existantes ou à créer :

Ces voies ne doivent pas avoir une largeur inférieure à trois mètres, et à six mètres lorsqu'elles desservent un groupe de constructions existantes ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de dix véhicules.

Voie Classée Bruyante : mesure concernant la RD 65 de 3ème catégorie (sous secteur U2d) Les constructions situées dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de cette voie devront respecter les dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Article 4U2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation permettant le raccordement, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article 5U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement et 3 mètres par rapport aux circulations piétonnes et pistes cyclables.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Ces dispositions ne concernent pas les surélévations des constructions existantes.

Cas Particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Pour les locaux techniques (machineries), ils pourront être situés à 3 mètres des voies et emprises publiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Cas particulier :

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent... qui restent ouverts sur au moins 3 côtés et n'excèdera 2,50 m de hauteur au faitage) pour les places de stationnements privées.

Article 7U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres y compris pour les locaux

techniques des piscines privées (machineries) qui devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée (conditions non cumulatives) :

- si le projet jouxte une construction existante ;

Règles particulières :

Les constructions annexes, garages, auvents, appentis ou les abris clos ou non, peuvent être édifiées :

a) En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 42 m².

b) Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 12 mètres de longueur par limite.

c) Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 60 cm du terrain naturel.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux locaux et équipements d'intérêt public.

Article 8U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus haut au droit de la façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction réduite de moitié ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification des constructions en rez-de-chaussée et dans le sous secteur U2a.

Article 9U2 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.

Dans le sous secteur U2b, la hauteur maximale des constructions est de 4,00 mètres.

Dans le sous secteur U2d, la hauteur maximale des constructions est de 12,00 mètres et de 8,50 mètres dans le cas de toitures terrasses.

Dans le sous-secteur U2e, 8,50 mètres au-dessus du niveau de la PHE (dans tous les cas, la hauteur est limitée à 10 mètres) et 7,50 mètres dans le cas de toitures terrasses.

Dans le sous secteur U2f, la hauteur maximale des constructions est de 15,00 mètres et de 8,50 mètres dans le cas de toitures terrasses.

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

Article 11U2 - ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect architectural

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

Façades :

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée). Les utilisations du bois et de la pierre en façade sont autorisées.

Dans les sous-secteurs U2d et U2f, outre les enduits, le bois et la pierre, l'acier et le béton architectonique sont admis.

Toitures :

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire.

Dans une proportion de 50 % de la superficie des toitures de la construction (à l'exception des bâtiments d'intérêt public qui pourront comprendre une toiture terrasse totale) sont admises :

- Les toitures terrasses plantées ou non.
- Les toitures en zinc, cuivre, bac acier.
- Les verrières en verre avec structure acier ou Aluminium

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% de pente. Cette proportion de toiture peut atteindre 100% dans les sous-secteurs U2c et U2d.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. (A titre d'exemple : les briques creuses, les agglomérés).

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : Climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie, ou intégrés dans la construction derrière une grille à fleur de la façade.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de construction neuve former linteau intégré dans la maçonnerie.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

Hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

d) Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.

Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre est interdit entre 0 et 1 mètre de la limite séparative.

Article 12U2 - STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,45 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement non close par logement sur le domaine privé ou collectif (cas des lotissements ou des permis groupés).

Dans le cas de logements sociaux le nombre de place est de 1 par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments d'intérêt public, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la superficie de plancher de l'immeuble.

Pour les commerces un emplacement pour 15 m² de vente.

Pour les hôtels une place de stationnement par chambre.

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

Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de retraite, 0,25 place par lit.

Pour les établissements d'enseignement pour adultes, 1 place de stationnement pour 4 personnes.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération.

Stationnement des vélos :

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux

- 40 places pour 100 élèves dans les établissements d'enseignement
- 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 10 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être couverts, fermés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Article 13U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces naturels.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

Pour le secteur U2a, au moins 20% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Les espaces boisés classés au plan « à conserver ou à créer » sont protégés et soumis au régime des articles R130-1 à R130-15 du Code de l'urbanisme.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située au Sud-Ouest de la Commune, et a pour vocation essentiellement de recevoir des activités commerciales, industrielles, artisanales, bureaux, hébergement hôtelier, entrepôt. Le logement est exclu de cette zone. Cette zone comprend l'ancienne ZAC « Clément Ader ».

Article 1U3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité de la zone.

Les piscines.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des aires de stationnement.
- des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- toutes constructions sauf celles énoncées dans l'article 2U3.

Article 2U3 - T Y P E S D ' O C C U P A T I O N O U D ' U T I L I S A T I O N D U S O L S O U M I S A C O N D I T I O N S P A R T I C U L I E R E S

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

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, hôtelier et para-hôtelier,
- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- Les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagées pourront être :
 - o soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
 - o soit implantées isolément sur la parcelle considérée.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

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

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Article 3U3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.

Voies privées ou publiques existantes ou à créer :

La largeur de la voie doit être de 8 mètres au moins, avec une chaussée de 6 mètres, pour toutes activités artisanales commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec

remorques. Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules lourds de faire demi-tour sans manœuvre.

Les constructions ou utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les RD21 et RD112.

Article 4U3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation pour permettre le raccordement, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article 5U3 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement et 3 mètres des circulations piétonnes et pistes cyclables.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

Les équipements d'intérêt public,

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent... qui restent ouverts sur au moins 3 côtés et n'excèdera 2,50 m de hauteur au faitage) pour les places de stationnements privatives.

Article 7U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle) et équipements d'intérêt public.

Article 8U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9U3 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux. La nécessité d'hauteurs supérieures devra être clairement explicitée dans la demande du permis de construire.

Article 11U3 - ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect architectural

Les choix de teinte et de matériaux devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en oeuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des

bâtiments devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

La clôture doit être enduite sur les deux faces dans la même teinte que la construction principale.

En limite séparative, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1,20 mètre.

Des matériaux pleins peuvent être mis en œuvre en chapeautage.

Les matériaux barbelés sont interdits.

Règles particulières :

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain la rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Article 12U3 - STATIONNEMENT

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

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour les habitations, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.
- Pour les établissements commerciaux (commerces courants), bâtiments industriels, entrepôts, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

- Pour les hôtels et motels, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, le nombre de place de stationnement est déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.

Article 13U3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes en types d'essence et de gabarit à l'âge adulte.

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

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont dédiées spécifiquement aux équipements d'intérêt collectif liés aux activités culturelles et éducatives, sportives, de loisirs et de transport.

Article 1U4 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité de la zone.

Les piscines.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutes constructions sauf celles énoncées dans l'article 2U4.

Les activités artisanales, de bureaux, agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier, les commerces

Article 2U4 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures, d'équipement collectif.

Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général. En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

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

Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments en rapport avec l'activité de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

Article 3U4 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.

Article 4U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation pour permettre le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article 5U4 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement et 3 mètres des circulations piétonnes et pistes cyclables.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cas Particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Pour les locaux techniques (machineries), ils pourront être situés à 3 mètres des voies et emprises publiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent... qui restent ouverts sur au moins 3 côtés et n'excèdera 2,50 m de hauteur au faitage) pour les places de stationnements privées.

Article 7U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle) et équipements d'intérêt public.

Article 8U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9U4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au-dessus de la PHE.

La hauteur maximum est fixée à 8,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux. La nécessité d'hauteurs supérieures devra être clairement explicitée dans la demande du permis de construire.

Article 11U4 - ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect architectural

Les choix de teinte et de matériaux devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en oeuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;

Dans tous les cas, un mur bahut d'au moins 40 cm de hauteur devra être édifié en limite des voiries privées et publiques.

Ce mur bahut devra être construit en pierres sèches ou en agglomérés de ciment ou briques creuses enduits.

En limite séparative, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1,20 mètre. Des matériaux pleins peuvent être mis en oeuvre en chapeautage.

Les matériaux barbelés sont interdits.

Règles particulières :

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

- Lorsque la nature et la configuration du terrain la rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.
- Pour les équipements publics, en limites séparatives et en limites de voies publiques, la typologie et la hauteur des clôtures ne sont pas réglementées.

Article 12U4 - STATIONNEMENT

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

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour les habitations, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o Etablissements de premier degré, une place de stationnement par classe.
 - o Pour les établissements de deuxième degré, deux places de stationnement par classe.
 - o Pour les établissements d'enseignement pour adultes, 1 place de stationnement pour 4 personnes.
 - o Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélo-moteurs et motocyclettes.
- Pour les autres locaux : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

Article 13U4 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes en types d'essence et de gabarit à l'âge adulte.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées. Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés.

Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

ZONE U5

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones urbaines, situées à l'entrée Ouest de la Commune, sont dédiées spécifiquement aux équipements et activités commerciales et de services.

Dans le sous-secteur U5a, en complément de l'activité, cette zone pourra accueillir des équipements d'intérêt public.

Le logement y est exclu.

Article 1U5 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité de la zone.

Les piscines.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des aires de stationnement.
- des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article 2U5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux,
- les installations classées et les lotissements à usage d'activités.
- Les établissements industriels et artisanaux, soumis à déclaration préalable pour la protection de

l'environnement et toute autre installation, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle.
- Les équipements publics, parapublics et installations d'intérêt général.
- Les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être :
 - o soit intégrées dans le corps principal du bâtiment ;
 - o soit implantées isolément sur la parcelle considérée.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments est autorisée.

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Le sous-secteurs U5a pourra accueillir des équipements d'intérêt public.

Article 3U5 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Voies :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.

Voies privées ou publiques existantes ou à créer :

La largeur de la voie doit être de 8 mètres au moins, avec une chaussée de 6 mètres, pour toutes activités

artisanales commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques. Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules lourds de faire demi-tour sans manœuvre.

Les constructions ou utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur la RD21.

Article 4U5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation pour permettre le raccordement, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article 5U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement et 3 mètres des circulations piétonnes et pistes cyclables.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cas Particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Pour les locaux techniques (machineries), ils pourront être situés à 3 mètres des voies et emprises publiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent... qui restent ouverts sur au moins 3 côtés et n'excèdera 2,50 m de hauteur au faitage) pour les places de stationnements privées.

Article 7U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des entités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan masse et d'aménagement commun annexé à la demande de permis de construire.

Les constructions à usage de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les installations et dépôts visés aux articles R 442-2 et R 443-1 du code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas à certains locaux (équipements techniques, transformateurs, locaux poubelle) et équipements d'intérêt public.

Article 8U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9U5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10U5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux. La nécessité d'hauteurs supérieures devra être clairement explicitée dans la demande du permis de construire.

Article 11U5 - ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect architectural

Les choix de teinte et de matériaux devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la Commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ; quand la clôture est sur une voie, la hauteur est mesurée depuis la voie.

En limite séparative et en limite de voie publique, les clôtures d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être constituées par des éléments grillagés rigides, doublés d'une haie vive.

Les matériaux barbelés sont interdits.

Règles particulières :

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain la rendent nécessaire pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

Article 12U5 - STATIONNEMENT

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

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- Pour les établissements commerciaux (commerces courants), il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les restaurants, le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.

Article 13U5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes en types d'essence et de gabarit à l'âge adulte.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées. Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés.

Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

ZONE U6

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U6, équipée, constitue une nouvelle zone d'urbanisation.

Cette zone est située en limite de la RD 67. Elle est le support d'une future entrée du village. Elle est caractérisée par une partie en zone inondable R.

Une volonté de mixité sociale y est recherchée.

Elle est divisée en deux sous-secteurs : U6a et U6b.

Le sous-secteur U6a : Il constitue un secteur d'habitat mixte en diffus, groupé et petit collectif de densité moyenne.

Le sous-secteur U6b : Il constitue un secteur d'habitat plus dense en petit collectif formant un front bâti sur la RD 67. Les hauteurs de bâtiment autorisées sont plus importantes et peuvent atteindre 13 mètres sur 25 % du linéaire du front bâti.

Article 1U6 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalables. Toute construction liée à l'accueil d'une activité de logistique ou d'entreposage.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières. Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à

l'exception :

- des aires de stationnement.
- des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article 2U6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations de logements groupés ou non dans les sous-secteurs U6a et U6b feront l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 300 m².

Les équipements publics et/ou d'intérêt général.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Peuvent être admis :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :

Au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m².

Au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m².

Les projets dont la totalité de la surface est supérieure ou égale à 2000 m² et qui prévoient d'affecter la totalité des logements au logement locatif social peuvent être dispensés de leur obligation de prévoir 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable ».

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % du nombre de logements et 20 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation au logement locatif social et, le cas échéant, 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas (de 30 % en nombre) de logements locatifs sociaux et (20 % des surfaces de plancher)

logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Article 3U6 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Accès Locaux poubelles :

Pour toute construction neuve d'un immeuble d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 3 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Communauté d'Agglomération de Montpellier de part sa compétence sur la collecte des déchets ; le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation.

Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Article 4U6 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5-2 superficie de la parcelle). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation pour permettre le raccordement, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

e) Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

Article 5U6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Taille des parcelles

1) Non réglementé pour :

toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

Article 6U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 5 mètres pour les garages par rapport à l'alignement et 3 mètres pour le reste du bâtiment. Il est de 3 mètres par rapport aux circulations piétonnes et pistes cyclables.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

L'obligation d'implantation en alignement concerne le RDC. Toutefois, l'alignement est également autorisé en R+1 Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone constructible sans pouvoir dépasser 1,00 m. Le volume principal de l'habitation doit être démarqué du volume du garage lorsqu'ils sont juxtaposés. À ce titre : la façade du volume principal de l'habitation sur rue ne doit pas être alignée avec la façade sur rue du garage.

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces

containers à ordures,

- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent...) pour les places de stationnements privées.

Sous secteur U6b : Pour les constructions à usage d'habitations, le recul par rapport à l'axe de la voie départementale 67 est de 30 mètres.

Cas Particulier - Piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Pour les locaux techniques (machinerie), ils pourront être situés à 3 mètres de voies et emprise publique avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Article 7U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres y compris pour les locaux techniques des piscines privées (machinerie) qui devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone constructible sans pouvoir dépasser 1,00m.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée :

- si le projet jouxte une construction existante ;
- si construction en mitoyenneté, la construction s'étend de 6 mètres à 10 mètres.

Règles particulières :

Les constructions annexes, garages, auvents, appentis ou les abris clos ou non, peuvent être édifiées :

En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 42 m².

b. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 12 mètres de longueur

par limite.

c. Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 60 cm du terrain naturel.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt public.

Article 8U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction réduite de moitié ($L=H/2$).

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification des constructions en rez-de-chaussée.

Article 9U6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10U6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

La hauteur du volume principal de l'habitation doit présenter un décalage avec la hauteur du garage lorsqu'ils sont juxtaposés. La hauteur de la construction en mitoyenneté, devra être de 3,50 m jumelée par le garage.

Dans le sous-secteur U6a :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10,50 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 8,50 mètres.

Ces hauteurs sont augmentées de 60 cm pour les bâtiments se trouvant dans la bande de 30 mètres en limite de PPRI.

Dans le sous-secteur U6b :

- la hauteur des constructions ne pourra excéder 14 mètres dans une proportion maximale de 25 % du front bâti sur la RD 67 ; dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 10,50 mètres.
- pour les 75 % restants, la hauteur ne pourra excéder 10,50 mètres ; dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 8,50 mètres.

Dans une partie du secteur AU1a (localisée sur le plan de zonage), le niveau du sol fini des constructions à usage d'habitation devra être à + 60 cm du terrain naturel.

Article 11U6 - ASPECT EXTERIEUR

a) Aspect architectural

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

Façades :

Les matériaux admis :

- Le béton : Brut, peint, poli, lasuré (en fonction de la qualité de finition), enduit (finition gratté ou taloché fin ou lisse)
- Le bardage bois : teinte naturelle
- La pierre locale
- Le métal laqué
- Le verre
- Le cuivre
- Le zinc

Les couleurs admises :

Les enduits et/ou peinture devront être de couleur claire et unie. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie pour renforcer la volumétrie du projet.

Toitures :

Les toitures en pente seront couvertes soit en tuiles rondes, de teinte claire, soit en en zinc, cuivre, bac acier.

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% de pente. Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises.

Les verrières en verre avec structure acier ou Aluminium sont admises.

Prescriptions particulières concernant les toitures :

- Les matériaux admis :
- Le béton (toiture terrasse) ;
- Le métal laqué ;
- Le verre ;
- Le cuivre ;
- Le zinc ;
- La tuile aspect canal non vieillie

Les tuiles vieillies sont interdites.

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduit apparent. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Toutes les toitures en pente doivent avoir un débord d'au moins 1,00m par rapport au nu de la façade sur tous les côtés visibles de celle-ci. Les sous faces doivent être traitées avec des panneaux bois lasurés ou corniche lisse et plate en béton peint en blanc.

Les acrotères des toits terrasse doivent être suffisamment hauts pour intégrer les installations techniques éventuelles (capteurs solaires, VMC, clim, parabole).

Les casquettes et/ou débord en dalle mince béton sont admises et doivent le cas échéant, faire l'objet d'un soin particulier pour leur étanchéité (« goutte d'eau », baguette de finition...).

Les pignons à 2 pans de toiture sont interdits sur rue. Les génoises, les corniches moulurées sont interdites. Seules les corniches en béton lisse de forme simple et peintes en blanc sont admises.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. (A titre d'exemple : les briques creuses, les agglomérés).

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : Climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie, ou intégrés dans la construction derrière une grille à fleur de la façade.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions

ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de construction neuve former linteau intégré dans la maçonnerie.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

Hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures séparatives entre lots seront constituées d'un grillage et doublé d'une haie multi essences ;

les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages rigides de couleur type Brun implantés en recul de 1,00m sur la parcelle et doublés d'une haie multi essences ;

La typologie et la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les bâtiments d'intérêt public.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

d) Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Article 12U6 - STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,45 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé :

- Dans le cas de logements sociaux le nombre de place est de 1 par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments d'intérêt public, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre de l'immeuble.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération.

Stationnement des vélos :

Pour toute construction neuve il est exigé, conformément aux prescriptions du Plan de Déplacements Urbains en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des locaux :

- 1 m² par logement en habitat collectif
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux
- 40 places pour 100 élèves dans les établissements d'enseignement
- 2 places pour 100 m² de surface commerciale
- 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux.
- 1 place pour 10 personnes employées par établissement pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite.

Ces emplacements doivent être couverts, fermés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Article 13U6 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces naturels.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Au moins 30 % de la surface totale du terrain devront être traités en espaces libres.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes en types d'essence et de gabarit à l'âge adulte.

Les essences choisies devront être résistantes au climat méditerranéen (sécheresse, ensoleillement, vents, hygrométrie variable....). Les acquéreurs doivent sélectionner des plantations locales.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés.

Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que

l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

ZONE U7

CARACTERE DE LA ZONE

La vocation de cette zone est le logement en individuel groupé ou non. Elle est divisée en trois sous-secteurs : U7a, U7b, U7c.

Le sous-secteur U7a : Situé en greffe sur l'urbanisation au Sud de la Commune, ce sous-secteur reçoit des logements de plain pied. Il fait l'objet d'une opération d'ensemble avec mise en œuvre des accès et des réseaux.

Le sous-secteur U7b : Ce sous-secteur, situé entre une zone naturelle et l'urbanisation existante, comprend environ un tiers de sa superficie en EBC. Il accueille des maisons groupées ou non. Il fait l'objet d'une opération d'ensemble avec mise en œuvre des accès et des réseaux.

Le sous-secteur U7c : Ce sous-secteur est situé en tampon entre l'urbanisation actuelle et la zone U6.

Article 1U7 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements à usage de commerce de détail et les établissements artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalables. Toute construction liée à l'accueil d'une activité de logistique ou d'entreposage.

Le stationnement des caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.

L'ouverture et l'exploitation des carrières. Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des aires de stationnement.

- des affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article 2U7 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations de logements groupés ou non dans les sous-secteurs U7a et U7b font l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les bureaux, les services dont la surface de plancher est inférieure à 200 m².

Peuvent être admis :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :

Au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m².

Au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m².

Les projets dont la totalité de la surface est supérieure ou égale à 2000 m² et qui prévoient d'affecter la totalité des logements au logement locatif social peuvent être dispensés de leur obligation de prévoir 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable ».

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % du nombre de logements et 20 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation au logement locatif social et, le cas échéant, 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas (de 30 % en nombre) de logements locatifs sociaux et (20 % des surfaces de plancher) logement en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Article 3U7 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Accès Locaux poubelles :

Pour toute construction neuve d'un immeuble d'habitation (ou habitat groupé) regroupant au minimum 3 logements, il est exigé la réalisation d'un local poubelle, accessible depuis la voie publique, fonction de la capacité d'accueil de l'immeuble (ou habitat groupé).

Les dimensions sont données par les services de la Montpellier Méditerranée Métropole de part sa compétence sur la collecte des déchets ; le pétitionnaire prendra soin de recueillir les informations directement auprès de ceux-ci.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4U7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

b) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment

dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non

collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5-2 superficie de la parcelle). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

c) Eaux pluviales :

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, une canalisation pour permettre le raccordement, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

d) Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

e) Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

Article 5U7 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Taille des parcelles

1) Non réglementé pour :

toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

Article 6U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement et 3 mètres par rapport aux circulations piétonnes et pistes cyclables.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantés à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent...) pour les places de stationnements privées.

Sous-secteur U7c : Pour les constructions à usage d'habitations, le recul par rapport à l'axe de la voie départementale 67 est de 30 mètres.

Cas Particulier – Piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximum de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Pour les locaux techniques (machinerie), ils pourront être situés à 3 mètres de voies et emprise publique avec une hauteur limitée à 3 mètres.

Article 7U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres y compris pour les locaux techniques des piscines privées (machinerie) qui devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Limite d'application de la règle :

Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toitures, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade du bâtiment soit au moins à 3 mètres de la limite.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée : si le projet jouxte une construction existante ;

Règles particulières :

Les constructions annexes, garages, auvents, appentis ou les abris clos ou non, peuvent être édifiées :

En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 42 m².

b. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 12 mètres de longueur par limite.

c. Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 60 cm du terrain naturel.

Article 8U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction réduite de moitié ($L=H/2$).

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification des constructions en rez-de-chaussée.

Article 9U7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions et des surfaces imperméabilisées ne doit pas être supérieure à 70% de l'unité foncière.

Article 10U7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur U7a : la hauteur des constructions ne pourra excéder 5,50 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions dans ce sous-secteur seront de plain-pied.

Dans les sous-secteurs U7b et U7c : la hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

Dans le secteur U7b, le niveau du sol fini des constructions à usage d'habitation devra être à + 60 cm du terrain naturel.

Article 11U7 - ASPECT EXTÉRIEUR

a) Aspect architectural

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

Façades :

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée). Les utilisations du bois, de la pierre, de l'acier et du béton architectonique en façade sont autorisées.

Toitures :

Les toitures en pente seront couvertes soit en tuiles rondes, de teinte claire, soit en zinc, cuivre, bac acier.

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% de pente. Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises.

Les verrières en verre avec structure acier ou Aluminium sont admises.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. (A titre d'exemple : les briques creuses, les agglomérés).

b) Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie et des paraboles.

Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : Climatiseurs), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie, ou intégrés dans la construction derrière une grille à fleur de la façade.

Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués.

En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de construction neuve former linteau intégré dans la maçonnerie.

Energie solaire

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation au paragraphe a) ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire à la condition suivante :

Hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique.

Règles particulières : des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

d) Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions :

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

Article 12U7 - STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,45 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé :

- Dans le cas de logements sociaux le nombre de place est de 1 par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments d'intérêt public, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la superficie de plancher de l'immeuble.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain support de l'opération.

Article 13U7 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces naturels.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes en types d'essence et de gabarit à l'âge adulte.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts, ou laissé en l'état naturel, minéral et végétal, à la condition d'être entretenu.

Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés.

Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés



sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

TITRE III : ZONE A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation la viticulture, la culture de céréales et le maraichage. Elles sont situées, en très grande partie, dans le secteur Nord de la Commune, au-delà de la RD 21 et pour une petite partie, au Sud, en liaison avec le territoire communal de Castelnaud-Le-Lez.

Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole pourront y être autorisées.

Ces zones comportent un sous-secteur Aa qui permet la construction d'habitations ou de logements sous conditions.

Article 1A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

Toutes constructions, excepté celles énoncées dans l'article 2A.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Les parcs d'attractions, les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances. Les abris de jardins, les golfs et terrains de jeux.

Les activités de gardiennage d'animaux.

Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception :

des affouillements et exhaussements du sol à l'exception des projets liés à l'aménagement agricole ou paysager.

Article 2A - T Y P E S D ' O C C U P A T I O N O U D ' U T I L I S A T I O N D U S O L S O U M I S A C O N D I T I O N S P A R T I C U L I E R E S

- les constructions nécessaires à la création ou au maintien de l'activité agricole correspondant aux caractères de la zone telles que les serres, les entrepôts de remisage dès lors que ces constructions ou installations nécessaires s'intègrent à la qualité du paysage environnant ;
- l'insertion paysagère citée au point ci-avant doit faire l'objet d'une attention particulière et présenter toutes les garanties nécessaires (présentation des matériaux, des essences végétales, choix des teintes notamment) lors de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et des volumes d'origine ;
- les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone et les installations d'intérêt général, telles que les stations de transformation EDF, supports EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, aires de stationnement, ainsi que toutes les infrastructures nécessaires à la collectivité locale.

Sont admis dans le sous-secteur Aa :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation autorisées sont limitées à 160 m² de surface de plancher, et doivent être incorporées au corps principal du bâtiment agricole. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont déjà implantés sur le terrain.

Pour la définition économique de l'exploitation agricole, il conviendra de s'appuyer sur l'unité de référence Art L 312.5 du code rural.

- les bâtiments existants liés ou non à l'activité agricole ; l'extension mesurée des bâtiments existants, à usage d'habitation dans la limite de 40 m² de SHON au regard des superficies existantes à la date d'approbation du P.L.U., non renouvelable et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire.
- L'ensemble des bâtiments techniques ; leur transformation ou leur aménagement avec changement de volume, sans changer la destination agricole ;
- les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, leur transformation ou leurs aménagements avec changement de volume, sans changer leur destination agricole. Leur surface sera cohérente avec les besoins de l'exploitation.
- Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.
- les gîtes ruraux en extension ou en rénovation du corps d'habitation de l'exploitation existante qui doivent être limités au nombre de 4 maximum par exploitation.
- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.
- les installations de dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.

- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les infrastructures liées aux activités équestres.

Article 3A - ACCES ET VOIRIE

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

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 peut être interdit.

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

- Sur les voies principales, l'accès automobile peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre :
 - de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ;
 - d'effectuer des entrées-sorties sans danger.
- Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 mètres pour des raisons de sécurité, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Article 4A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

Dans le cas où cette adduction d'eau autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Assainissement

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

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

c) Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

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

d) Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article 5A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

T aille des parcelles

1) Non réglementé pour :

toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,

les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics

d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

Article 6A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.
- Pour les autres voies, le recul est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

L'implantation doit être en outre conforme aux dispositions de l'article L 111.3 du Code Rural.

Article 8A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au faîtage. Pour les habitations autorisées à l'article 2A, la hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres.

Limite d'application de la règle :

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.

Article 11A - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions devront être particulièrement étudiées pour s'intégrer dans un paysage naturel.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Règles particulières :

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

Article 12A - STATIONNEMENT

Habitations :

Pour les habitations liées à une exploitation agricole, il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement. Dans le cas de gîtes ruraux, il sera demandé une place de stationnement par gîte.

Autres :

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Article 13A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La végétation existante doit être respectée.

Toutefois, si, pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

- Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être tout ou en partie dissimulé.

- La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

Il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés.

Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

Article 14A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non renseigné

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera tenu compte de la surface de plancher préexistante; pour les autres bâtiments il sera tenu compte du volume préexistant.

TITRE IV : ZONE N

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières de la commune sont réparties sur tout le territoire communal dont la grande majorité est classée en « espaces boisés classés ».

Ces zones comprennent :

- un sous-secteur Na situé dans le Parc de Bocaud et dans le périmètre de protection du monument historique dans lequel aucune nouvelle construction n'est autorisée à l'exception d'extensions mesurées des bâtiments existants.
- un sous-secteur Nb qui a pour vocation d'accueillir des équipements éducatifs et de loisirs comportant une ferme pédagogique et une structure d'accueil et d'hébergement. Les voiries sont présentes dans sa périphérie immédiate. Des extensions de réseaux seront nécessaires.

Article 1N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Risques naturels :

Certaines parties du territoire sont concernées par les risques naturels. Cette information est portée sur les documents graphiques.

Toutes constructions sont interdites sauf celles énoncées dans l'article 2N.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalables. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager.

Article 2N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations si elles sont liées aux exploitations forestières

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique et paysagère de ces espaces, que leur gestion n'altère pas ces espaces.

Les aménagements ou extensions des constructions existantes (autres que celles destinées aux activités sportives, de plein air ou de loisirs) dans la limite d'une augmentation maximale de 5% de la SHON existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U.

Les constructions et installations destinées aux activités sportives, de plein air ou de loisirs ainsi que les aménagements légers liés à leur gestion et à l'accueil du public.

Les abris, équipements et infrastructures liés à l'exploitation des jardins familiaux.

Les constructions et installations liés à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement, voies d'accès...).

Dans la zone Na située dans le Parc de Bocaud et dans le périmètre de protection des monuments historiques aucune nouvelle construction n'est autorisée à l'exception d'extensions mesurées des bâtiments existants. En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée.

Dans la zone Nb, sont autorisés des équipements éducatifs et de loisirs comportant une ferme pédagogique et une structure d'accueil et d'hébergement. Les voiries sont présentes dans sa périphérie immédiate.

Article 3N - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 4N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau, les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles et les autres utilisations du sol prévues ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge les dispositifs techniques (pompages, captages, ...) permettant de les alimenter conformément à la réglementation correspondante en matière de protection sanitaire.

Dans le cas où cette adduction d'eau autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Assainissement

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est

obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Jacou.

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

c) Eaux pluviales

Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

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

d) Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans un intérêt esthétique ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Extension des réseaux et branchements (raccordements)

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés, sauf impossibilité dûment justifiée.

Article 5N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Taille des parcelles

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

Article 6N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres comptés horizontalement et 3 mètres des circulations piétonnes et pistes cyclables.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Cas particuliers :

Les équipements d'intérêt public, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

Article 7N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux équipements techniques, transformateurs, locaux poubelles.

Article 8N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 8,50 mètres pour toutes les constructions autorisées y compris les extensions mesurées des bâtiments existants dans le secteur Na du Parc de Bocaud. Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction.

Article 11N - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Elles devront être particulièrement étudiées pour s'intégrer dans un paysage naturel.

Les clôtures ne sont pas réglementées.

Article 12N - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, les stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Article 13N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique (espaces boisés classés) doivent être conservés et confortés.

Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Les passages de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations piétonnes ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

« Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Ces travaux doivent être exécutés sans tenir compte des limites de propriété (article 322-3 du Code forestier). »

Article 14N - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée ; il sera tenu compte du volume préexistant.

ANNEXES

ANNEXE I

Articles du Code de l'Urbanisme applicables

SURSIS A STATUER

ARTICLE L. 424-1 code de l'urbanisme

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

~~Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le~~
COMMUNE DE JACOUCO (34)

refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

ARTICLE R 111-2 (Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ZONES DE RISQUES

Voir annexe : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION - SALAISON - APPROUVE LE 14 AOUT 2003.

SITE OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

ARTICLE R 111-4 Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SÉCURITÉ

ARTICLE R 111-5 (Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE R 111-6 (Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi

sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Voir annexe :

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES RELATIVES AUX CONTRAINTES LIEES A L'ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS ET A L'ORGANISATION DE LA DEFENSE INCENDIE.

VIABILITÉ ET CONTRIBUTIONS AUX ÉQUIPEMENTS

ARTICLE L 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent aux branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ENVIRONNEMENT

ARTICLE R 111-26 - (Décret n°2017-81 du 2 janvier 2017)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R 111-27 - (Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Emplacements réservés (article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ESPACES BOISES CLASSES - ARTICLE L 113-1 & 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a. Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b. Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

STATIONNEMENT

(ARTICLE L 421-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

MODES D'OCCUPATION DES SOLS PREVUS

(ARTICLES R 442-2 ET R 443-2 DU CODE DE L'URBANISME)

INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R 442-2 (décret n°80-694 du 4 Septembre 1980, article 3 & décret n°84-226 du 29 mars 1984)

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installation ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Article R443-1 Les dispositions du présent chapitre pour le camping et le stationnement des caravanes ne sont pas applicables sur les foires, marchés, voies et places publiques.

Article R443-2

Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

ANNEXE II

EXTRAIT DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

ARTICLE 10 - ALIMENTATION EN EAU D'HABITATIONS PARTICULIÈRES EN L'ABSENCE D'UNE DISTRIBUTION PUBLIQUE

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau d'un captage particulier n'est autorisé pour l'alimentation humaine que si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations.

L'utilisation de l'eau d'une source, d'un forage, ou d'un puits, pour l'alimentation en eau d'une habitation particulière nouvelle pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des conditions suivantes.

- le puits, le forage ou la source, seront situés au minimum à 35 mètres à l'intérieur des limites de la propriété qu'ils desservent ainsi que de tout ouvrage ou installation risquant de les polluer directement ou indirectement.
- l'ensemble du dispositif d'assainissement des eaux résiduaires de la construction desservie devra être situé à plus de 35 mètres de tout ouvrage de captage d'eau.
- la potabilité de l'eau devra être attestée par une analyse de type 2 réalisée par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation.

Il est conseillé aux usagers de s'assurer de la permanence de la qualité de leur eau par une surveillance analytique périodique.

- la protection du captage devra être réalisée conformément aux prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

Dans certains cas particuliers, l'autorité sanitaire pourra accorder des dérogations à ces conditions si la protection naturelle de l'aquifère capté est satisfaisante. Si nécessaire, cette protection devra être attestée par l'avis d'un hydrogéologue agréé.

Dans le cas où la protection de la ressource en eau imposerait des contraintes d'usage concernant les parcelles voisines appartenant à des tiers, il devra être établi une servitude de protection par acte notarié, inscrite aux hypothèques.

En tout état de cause, la parcelle sur laquelle sont implantés le captage d'eau et la construction desservie ne pourra avoir une superficie inférieure à 4000 M².

Dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante, l'utilisation d'eau de pluie recueillie dans des citernes pourra être autorisée par l'autorité sanitaire sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12 du présent règlement.

L'utilisation d'eau de surface ou d'eau provenant d'un réseau d'irrigation est interdite pour l'alimentation en eau potable d'habitations particulières.

ARTICLE 11 - RÈGLES D'AMÉNAGEMENT DES CAPTAGES D'EAU DESTINÉS A L'ALIMENTATION HUMAINE: SOURCES, PUIITS, FORAGES.

Toutes les précautions utiles seront prises afin d'interdire la pénétration d'eaux parasites et de corps étrangers dans les ouvrages de captage. En particulier :

- la partie non captante des ouvrages sera réalisée conformément aux prescriptions de l'article 7-3 du présent règlement.
- dans un rayon de deux mètres minimum autour des puits et des forages, le sol est rendu étanche et doit présenter une pente vers l'extérieur. Un caniveau doit éloigner les eaux de ruissellement et les eaux s'échappant du dispositif de pompage.
- le tubage des forages ou la margelle des puits s'élèvera au minimum à 50 cm au-dessus du niveau du sol, ou des plus hautes eaux connues si le terrain est inondable.
- l'orifice des puits ou des tubages de forages est couvert par un dispositif suffisamment étanche pour empêcher la pénétration d'animaux et de corps étrangers tels que branches et feuilles. Les éventuelles cheminées d'aération sont munies de grilles parcinsectes.

L'ensemble de l'ouvrage doit être maintenu en parfait état d'entretien et en état constant de propreté.

- pour tous les usages ayant un rapport direct ou même indirect avec l'alimentation, tels que le lavage des récipients destinés à contenir des boissons, du lait, des produits alimentaires.
- pour tous les usages à but sanitaire tels que la toilette, le lavage de linge de table, de corps, de couchage.
- d'une façon générale dans tous les cas où la consommation de l'eau peut présenter un risque pour la santé humaine, notamment sur les aires de jeux pour enfants, les bacs à sable, les pelouses, les aires pour l'évolution des sportifs telles que stades ou pistes.

La même interdiction s'applique aux fabricants de boissons de glaces alimentaires, crèmes glacées ainsi qu'à toute personne utilisant de l'eau soit pour la préparation, soit pour la conservation de denrées alimentaires.

En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public d'eau d'alimentation, les personnes désignées ci-dessus, doivent solliciter l'autorisation du préfet pour utiliser une eau d'une autre origine.

Toutes personnes mettant à la disposition d'usagers, ou utilisant tel que défini ci-dessus, de l'eau autre que celle de la distribution publique doivent, à leur frais, en assurer le contrôle par le laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux. Sauf dispositions particulières prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation, il sera effectué annuellement, au moins une analyse chimique et bactériologique de type 2 et deux analyses bactériologiques de type 3.

Une copie des résultats sera adressée à l'autorité sanitaire.

Lorsqu'il existe des raisons de craindre la contamination des eaux, même si les causes de l'insalubrité ne sont pas imputables aux personnes visées aux deux premiers alinéas, celles-ci ont l'obligation de prendre les mesures prescrites par la réglementation en vigueur pour assurer la désinfection de l'eau. Ces mesures sont portées à la connaissance de l'autorité sanitaire qui contrôlera la qualité des eaux aux frais desdites personnes.

Lorsqu'il est constaté que les eaux ne sont pas saines ou qu'elles sont mal protégées, leur usage pour l'alimentation est immédiatement interdit. Leur utilisation ultérieure est subordonnée à une autorisation préfectorale.

ANNEXE III

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt général

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'eaux usées, de télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.