

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-CUCULLES



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Règlement

Prescrit le 12/11/1983

Publié le 23/06/1986

Approuvé le 21/01/1987

Modifié le 06/06/1990

Modifié le 29/04/1997 et le 30/06/1998

Modifié le 27 avril 2009 complété le 10 mai 2010

Règlement : 3^{ème} Modification du P.O.S.

AVIS AUX LECTEURS

PREAMBULE

Le règlement du P.O.S est modifié sur les points suivants :

- Dispositions générales - Article 2 "Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol"
- Dispositions générales - Article 5 "Prescriptions particulières"
- Article UA 1
- Article UA 2
- Article UA 11
- Article UA 13
- Article UA 14
- Zone NA -Caractère de la zone
- Article NA 3
- Article NA 5
- Article NA 10
- Article NA 11 - Aspect extérieur
 - 2) Définition de l'aspect extérieur
 - 4) Architecture et ses éléments
 - 5) Toitures
- Article NA 14
- Article NC 1
- Article NC 2
- Article NC 5
- Article ND 2
- Annexe I
- Annexe II
- Annexe III
- Annexe IV
- Annexe V
- Annexe VI
- Tableau des réservations

N.B. : Les éléments modifiés lors de la 3^{ème} modification du POS sont inscrits dans le Règlement en italique, afin de les identifier plus facilement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

**ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A
L'OCCUPATION DU SOL**

1) "De profondes réformes ont été apportées au Code de l'Urbanisme par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 (JO du 09/12/05), la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (JO du 16/07/06) et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (JO du 06/01/07) pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. S'y ajoute la circulaire n° 2007-1 du 6 janvier 2007 prise pour l'application du décret. Pour l'essentiel, on constate que la réglementation en vigueur jusqu'au 1^{er} octobre 2007 distinguait 11 régimes d'autorisations et 5 déclarations, à savoir : permis de construire, permis de démolir, autorisation pour les installations et travaux divers, autorisation d'aménager un terrain de camping, autorisation de stationnement de caravanes, autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs, autorisation de coupe et abattage d'arbres, autorisation de lotir, autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés, autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière, déclaration de travaux, déclaration de clôture, déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir, déclaration en cas de division de terrain non destinée à l'implantation de bâtiments, déclaration de création d'un terrain de camping pour moins de six tentes ou de vingt campeurs.

A compter du 1^{er} octobre 2007, ces régimes sont été fusionnés en trois permis : permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir, et une déclaration préalable, auxquels s'appliquent sensiblement les mêmes règles d'instruction.

Le décret dresse également des listes exhaustives de travaux et ouvrages dispensés de toute formalité ou soumis à déclaration préalable. S'y ajoutent notamment divers régimes d'autorisation ou de déclaration relevant du Code Minier pour les forages ou de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ou encore du Code de l'Environnement".

2) Les articles qui constituent le règlement général d'urbanisme (ou règlement national d'urbanisme - RNU) ont vu leur numérotation, leur contenu et leur portée modifiés par le décret du 5 janvier 2007 dans les termes suivants :

"L'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

"L'article R.111-1 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R.111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code".

3) Outre les articles du RGU (ou RNU) dans les termes de l'article R.111-1 nouveau du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe,*
- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme ou d'une procédure d'abrogation en application de l'article L. 442-9,*
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles,*
- la Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,*
- la Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985, gestion, valorisation et protection de la forêt,*
- la Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs et les dispositions préfectorales, prévention des incendies de forêts,*
- la Loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques.*

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La zone urbaine comprend la zone suivante :

- la zone UA

La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- la zone NA
- la zone NC
- la zone ND

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

ANNEXE A L'ARTICLE 3 DU TITRE I

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

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

Cours d'eau	Largeur de la bande
1 - L'YORGUES	10 m de part et d'autre de l'axe
2 - LA CROYE	10 m de part et d'autre de l'axe
3 - LE BOULIDOU	10 m de part et d'autre de l'axe
4 - AUTRES COURS D'EAU TEMPORAIRES	4 m minimum de part et d'autre du point haut de la berge

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions voisines.

ARTICLE 5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

Pour les ouvrages concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, évacuation d'eaux usées, télécommunications...)
- soit aux transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées...), ou aériens,

Il peut être fait application des dispositions particulières ci-dessous :

- des écrans boisés anti- nuisances (bruit...) doivent le cas échéant accompagner les équipements d'infrastructure.
- sous réserve du respect des législations et réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est soumise ni aux règles de zonage, ni aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

En outre ces ouvrages sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que de la règle de densité éventuellement inscrite au P.O.S.

"Réseaux électriques :

Dans toutes les zones sont admis les équipements d'utilité publique nécessaires à la distribution de l'énergie électrique (postes de transformation éventuellement en limite du Domaine Public et en limite séparative).

Dans la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en techniques discrètes (souterrain notamment). Les nouveaux réseaux établis dans le périmètre du vieux village, des lotissements ou autres opérations groupées seront obligatoirement souterrains."

ARTICLE 6 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie devra être apportée pour tout projet de construction, de lotissement, ou d'aménagement. Le niveau de protection sera fonction de la zone et des activités qui y sont développées.

Dans tout les cas où ce sera possible, le réseau d'adduction d'eau sera maillé. Le réseau devra permettre de conserver les débits et pressions suffisants ainsi qu'une réponse correcte à la norme NFS 61213 pour tous les hydrants situés dans les nouveaux aménagements.

Pour les constructions situées à plus de 60 m de l'entrée normale de la parcelle, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimum de 3 mètres et d'une hauteur minimum de 3,50 m pour permettre la pénétration des véhicules des sapeurs pompiers.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE
URBAINE UA DITE "LE VILLAGE"**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, raccordée ou raccordable dans sa totalité au réseau collectif d'assainissement. Cette zone correspond au centre historique de l'agglomération. Elle a vocation au maintien du caractère architectural du village.

Des mesures particulières peuvent être adoptées par la commune à l'égard des constructions en voie de délabrement risquant de ce fait, et notamment, de porter atteinte à l'intégrité ou la stabilité des habitations voisines, ou occasionner des risques pour la population. (*)

Compte tenu de l'extrême imbrication des constructions existantes, de la fréquence annuelle des permis de construire qui reste faible, la réglementation doit rester souple.

Il est prévu que chaque projet soit porté en Commission Municipale d'Urbanisme *en raison de la sensibilité du site, la décision définitive appartenant évidemment au Maire, seule autorité compétente.*

Rappel : Avec les dispositions édictées par le présent chapitre, il y a lieu de consulter le recueil d'informations complémentaires à la mise en œuvre du POS établi en annexe 4 et concernant notamment :

- la coordination par la Commune des opérations d'aménagement (en a) ;
- le fichier des aménagements collectifs projeté par la commune (en b) ;
- l'engagement des constructeurs en matière de taxes et participations (en d).

(*) un îlot bâti à réhabiliter en priorité est délimité au plan II2

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

- Les lotissements.

2 - Toutefois :

a) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises 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.

b) Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient nécessaires et justifiés par la réalisation d'un projet admis dans cette zone sont autorisés.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou aménagements non compatibles avec le caractère de la zone, notamment ceux qui, par leur implantation et leur aspect extérieur, porteraient atteinte au caractère du village, à l'intérêt des lieux avoisinants et du site du Pic Saint Loup.

Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

Les campings, le stationnement des caravanes isolées, les terrains de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R. 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme, issus du décret du 5 janvier 2007, à l'exception de ceux visés à l'article précédent.

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

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

2 - Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

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

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques ou de télédistribution doivent être établis en souterrain ou sous génoises.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES COLLECTIVES (de caractères public ou privé)

L'alignement pourra être imposé.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La mitoyenneté pourra être imposée.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Des éléments de liaisons architecturales entre les différents bâtiments pourront être imposés.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur

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

2 - Hauteur totale autorisée et hauteur relative (détermination de la hauteur en fonction de la largeur de la rue)

Ces hauteurs seront déterminées par référence à l'existant en prenant en considération la silhouette du village, le gabarit des constructions voisines et le paysage de la rue.

Pour des constructions nouvelles, une hauteur minimum pourra être imposée.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1 - Définition de l'aspect extérieur

Ce terme désigne la construction (volumes, ouvertures, matériaux) et ses abords y compris la clôture.

Il est rappelé que la modification de l'aspect extérieur d'une construction existante, le changement d'affectation des locaux et l'édification des clôtures sont soumis à l'autorisation délivrée par la Commune.

2 - Traitement de l'aspect extérieur

En vue de favoriser l'insertion d'une construction dans le contexte du village, les différents éléments entrant en jeu dans la définition de son aspect extérieur pourront faire l'objet de prescriptions édictées par la Commune, sous couvert des Bâtiments de France.

"Pour les gouttières et les descentes l'utilisation du PVC est exclue"

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins créés par la construction doit être assuré en dehors des voies publiques.

- En cas d'impossibilité, il pourra être exigé de la part du constructeur, soit la réalisation de places de stationnement à proximité, soit le paiement d'une taxe correspondante.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans tous les cas où le projet de construction ou de lotissement autorisé le justifie, par sa nature ou son ampleur, l'autorité administrative pourra exiger du constructeur ou du lotisseur l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif (éventuellement assorti de plantations) à concurrence de 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Section III

Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UA14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) est fixé à 2.

ARTICLE UA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE NA
DITE " L'EXTENSION DU VILLAGE"**

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée a vocation pour accueillir les nouveaux habitants près du village et assurer une réponse aux besoins en matière d'équipements induits par le développement communal.

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et préservant le caractère bâti et végétal du site pourra être admise sous condition, et notamment si les constructeurs prennent en charge les équipements nécessaires, conformément à la législation en vigueur. L'application d'un régime de participations est prévue.

Pour répondre aux différents cas de figure dictés soit par l'état des lieux ou les objectifs d'aménagement de la Commune, cette zone est divisée en secteurs et sous-secteurs :

- **Le secteur NA I dit " le pied de village"**, raccordable au réseau collectif d'assainissement est pratiquement vierge.

Ce secteur se caractérise par la grande sensibilité qu'il développe par rapport au village qui le surplombe. Il a vocation à assurer la transition avec le site urbain du village, transition par la structure du bâti et des espaces collectifs. Son urbanisation est conditionnée par l'établissement d'un schéma d'organisation et le respect de prescriptions architecturales déterminées par la proximité du village.

Il comprend :

. Le sous-secteur Ia "le vieux cimetière", réservé à l'extension des espaces publics du village sur des terrains bien abrités et ensoleillés. Ce sous-secteur Ia concerne un vieux cimetière désaffecté de longue date. Propriété de la Commune, il est classé en emplacement réservé pour un équipement public à caractère culturel ou touristique (comme, par exemple, un théâtre de verdure).

. Le sous-secteur Ib "La Calade", où les constructions doivent s'organiser de part et d'autre de la rue de la Calade.

. Le sous-secteur Ic "Le Dévès", dont la constructibilité est limitée par l'emprise et les aires de protection des équipements existants (jeu de tambourin, cimetière, station de lagunage).

- **Le secteur NA 2 dit " Les côteaux"** non raccordable dans sa quasi totalité au réseau d'assainissement et partiellement urbanisé sous forme d'habitat pavillonnaire implanté le long des voies.

Ce secteur se caractérise par la sensibilité du milieu naturel aux rejets d'assainissement, la présence de boisements et d'espaces homogènes non bâtis. Il a vocation à assurer la transition avec le milieu naturel, transition par l'intégration de constructions et le respect de la perméabilité du tissu rural exprimée par les chemins existants.

Il comprend :

. Les sous-secteurs 2d "la Pinède", 2e "les Fontanilles", 2f "les Olivettes", 2g "l'Hort des Aires", 2h "les Cazarels", 2i "Bassac", dont l'urbanisation est conditionnée par l'établissement de schémas d'organisation.

Rappel

Avec les dispositions édictées par le présent chapitre, il y a lieu de consulter le recueil d'informations complémentaires à la mise en œuvre du POS établi en annexe 4 et concernant :

- la coordination par la Commune des opérations d'aménagement (en a),
- le fichier d'aménagement des sous-secteurs en zone NA (en b),
- le fichier des aménagements collectifs projetés par la Commune (en c),
- l'engagement des constructeurs en matière de taxes et participations (en d).

Section I

Nature de l'Occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
--

1 - Sont admises

. L'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de destination.

. Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, d'artisanat, de bureaux et de services, les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.

2 - Toutefois :

. Les constructions, les lotissements, les installations classées ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement de la zone et ce, notamment, dans les sous-secteurs délimités au plan;

. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises qu'à la 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 des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
- que les affouillements et exhaussements de sols sont admis sous réserve qu'ils soient nécessaires et justifiés par la réalisation d'un projet admis dans cette zone ou nécessaires aux recherches archéologiques.

ARTICLE NA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage,
- les campings, le stationnement des caravanes isolées, les terrains de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations et travaux divers,
- les carrières.

. Les constructions ou aménagements non compatibles avec le caractère de la zone

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE

A l'intérieur de chaque sous-secteur délimité au plan, les accès et les voiries de desserte seront déterminés dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

1 - Accès

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.

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

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

Un seul accès sur la voie publique est recommandé à moins que d'autres accès puissent être aménagés sans risque pour la sécurité publique

2 - Voirie

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

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

Des dispositions seront prises pour faciliter le service public quotidien (courrier, ordures ménagères, ...). Des placettes de retournement seront prévues à l'extrémité des voies en impasse.

ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

En secteur NA 1, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En secteur NA 2, aux abords de la station de lagunage, la possibilité de raccordement aux réseaux collectifs doit être étudiée. A défaut, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie par un dispositif individuel conforme aux exigences réglementaires et respectant les prescriptions définies en annexe.

Eaux pluviales :

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

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

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas compromettre les possibilités d'aménagement de la zone. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La superficie minimale de l'unité foncière constituant le terrain d'assiette d'une construction est fixée à 1500 m². Toutefois, afin de ne pas pénaliser le propriétaire qui demande un permis de construire, une superficie inférieure à 1500 m² sera admise dès lors que cette situation résultera d'un motif d'intérêt public tel que, par exemple, une cession gratuite de terrain à concurrence de 10 %.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'urbanisme édictées par le P.O.S. sont appréciées lot par lot, qu'il s'agisse d'un lot bâti ou non bâti. En particulier, dans ce cas, la superficie de 1500 m² exigée devra s'entendre de manière stricte, sans réduction possible.

ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES COLLECTIVES (de caractère public ou privé)

1 - Par rapport aux cours d'eau permanents ou temporaires

En vue de faciliter le passage des véhicules d'entretien, aucune construction y compris clôtures, ouvrages d'assainissement ou divers, n'est autorisée à moins de 4 m d'une berge.

2 - Par rapport aux voies

A défaut de mentions particulières portées au plan de zonage, la largeur des voies est fixée à 8 m d'emprise (soit 4 m de part et d'autre de l'axe).

Le recul minimal de toute construction par rapport à l'alignement défini par la largeur de la voie est fixé à 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- . lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- . lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

De part et d'autre de la rue de la Calade, une continuité bâtie est imposée (cf mention particulière portée au plan en NA 1b). Dans ce cas, la continuité sera établie par l'implantation en ordre continu des volumes bâtis ou des murs de clôture le long de l'alignement.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites des zones non aedificandi adjacentes mesurent 5 m.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait, par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- . dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération,
- . lorsque la construction ne dépasse pas 4 m. de hauteur totale,
- . lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- . lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale,
- . lorsqu'une continuité bâtie est portée au plan.

En secteur NA 2, les constructions devront être implantées en partie haute des parcelles, de façon à libérer un espace permettant l'implantation et l'alimentation gravitaire des dispositifs d'assainissement autonome.

**ARTICLE NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE
(ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)**

Les constructions liées par un élément architectural (couverture, mur, ...) seront réputées contigües.

Les constructions non contigües seront édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE NA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles définies ci-après s'appliquent à toutes les constructions à l'exclusion des équipements publics.

Une règle fixe la hauteur maximale autorisée.

Une règle fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Dans tous les cas, les maisons individuelles ne doivent pas dépasser le niveau R + 1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

1 - Définition de la hauteur

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

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

2 - Hauteur autorisée

en NA 1 :

La hauteur totale maximale autorisée est fixée à 8,50 m.

Selon la situation de la construction, cette hauteur pourra être imposée pour assurer son insertion dans la silhouette du village.

en NA 2 :

La hauteur totale maximale autorisée est fixée à 8,50 m.

Selon la situation de la construction, les dispositions tendant à favoriser l'insertion de la construction dans le paysage, mentionnées à l'article 11, pourront avoir pour objet la limitation à la hauteur fixée au présent article.

3 - Hauteur relative

Sous réserve des prescriptions ci-dessus, la hauteur des constructions ne peut excéder la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait de la construction par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 15 m, 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 NA 11 ASPECT EXTERIEUR

1 - Prescription générale

Pour être autorisées, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

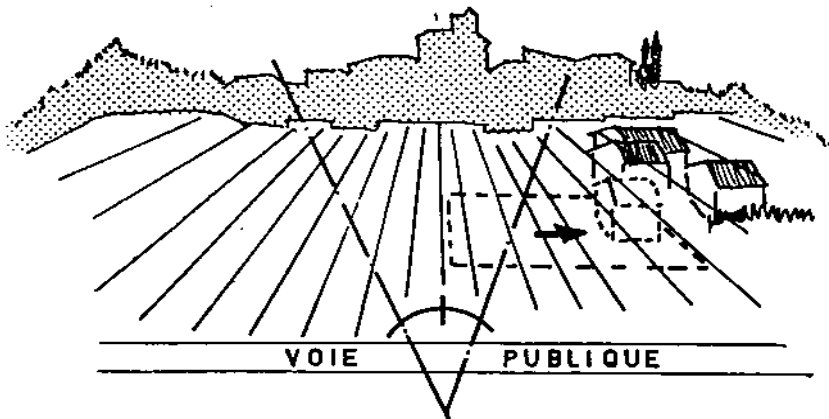
2 - Définition de l'aspect extérieur

Ce terme désigne la construction (volumes, ouvertures, matériaux) et ses abords y compris la clôture. *Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise aux formalités prescrites par la réglementation en vigueur.*

3 - Insertion de la construction dans le paysage naturel et bâti

Soit, deux cas :

a) La construction est en situation d'interposition entre une voie publique et le village



. La construction devra s'implanter par rapport aux constructions existantes de manière à se superposer dans le couloir de vue, ceci pour créer soit un étage bâti progressant vers le village, soit un effet de groupement en hameau ;

. A défaut, l'implantation dans la parcelle sera déterminée de manière à réduire au maximum l'impact de la construction dans le paysage et les dispositions prévues en (b) seront appliquées.

b) La construction n'est pas en situation d'interposition

. La construction sera édifiée de manière à réduire l'impact sur le site proche, c'est-à-dire par l'adaptation au sol, le respect de la végétation existante et l'emploi de matériaux appropriés.

. Des mesures de protection concernant la hauteur de la construction, la réalisation d'un écran végétal, la restitution ou l'établissement d'un chemin forestier ou rural pourront être exigées.

4 - L'architecture et ses éléments

Pour l'établissement du projet architectural, la prise en compte des données climatiques locales est impérative (vent, soleil, pluie, saisons, ...)

Il est prévu que les teintes des enduits et des menuiseries fassent l'objet de prescriptions édictées par la Commune pour une insertion harmonieuse dans l'environnement.

- Façades :

Les parties de maçonnerie enduites seront revêtues en surface d'une teinte dominante claire en harmonie avec celle du sol.

- Menuiseries :

Les menuiseries extérieures seront conservées en leur état naturel ou serviront de support à des teintes contrastant avec celles des façades.

- Clôtures :

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise aux formalités prescrites par la réglementation en vigueur.

En règle générale, elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m. surmonté ou non d'un grillage ou de lisses en bois. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m. Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahut pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- . terrain en pente,
- . niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- . murs de soubassement.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

5 - Toitures :

La pente des toitures traditionnelles devra être comprise entre 25 % et 50 %.
La tuile employée sera du type canal ou de type romane, de teinte claire en harmonie avec celle du sol.

Les toitures en terrasse pourront être autorisées dans la limite de 30 % de la surface bâtie si elles sont justifiées par l'utilisation des locaux.

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m² y compris les accès.

. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la réalisation de places visiteurs banalisées est exigée à raison d'une place par logement.

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

. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être plantées. Il sera exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations d'ensemble, un plan de traitement de l'espace paysager collectif sera établi. La création d'espaces verts d'une surface égale à 10 % d'emprise de l'opération pourra être exigée.

Tout projet de construction sera accompagné :

- d'un plan de traitement de ses abords privatifs,
- d'un plan de l'état des lieux de la parcelle figurant notamment la végétation et les constructions existantes.

Section III

Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur NA 1 :

Voir C.O.S. des sous-secteurs a, b, c.

Sous-secteurs :

- | | |
|-------------------------|-----------|
| a) "Le vieux cimetière" | COS libre |
| b) "La Calade" | 0,20 |
| c) "Le Devès" | 0,15 |

Secteur NA 2 :

A défaut des sous-secteurs ci-après, le C.O.S. est fixé à 0,15.

Sous-secteurs :

- | | |
|----------------------|---|
| d) "La pinède" | 0,10 |
| e) "Les Fontanilles" | 0,10 |
| h) "Les Cazarels" | 0,10 |
| i) "Bassac" | 0,10 |
| t) "Le Bouldou" | Transfert de C.O.S.
cf rapport de présentation page 26 |

ARTICLE NA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE NC
DITE " LE MILIEU AGRICOLE "

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique, dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

Elle a comme vocation majeure son utilisation par et pour les agriculteurs. La nécessité pour l'exploitation agricole devra impérativement être justifiée à l'occasion de toute demande de construction ou d'aménagement.

D'une manière générale, la forme préférentielle du bâti doit être celle des constructions groupées en hameaux ruraux à l'image de l'existant. Néanmoins, et sous réserve de leur insertion dans le paysage, des constructions isolées sont autorisées :

- sur des terrains d'une surface minimum d'un hectare;
- sur des terrains d'une surface minimum de 2500 m² situés à proximité de la RD 113 E pourvus en eau et en électricité (sous-secteur NCj).

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- . L'extension des bâtiments existants nécessaire à l'exploitation agricole,
- . *Le changement de destination d'un bâtiment agricole ancien à condition de pouvoir justifier de la possibilité d'installer un assainissement individuel sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité.*
Sont concernés par cette autorisation, les bâtiments agricoles sis aux domaines de la salade, de Molières, de Cuculles. (Ces bâtiments sont signalés par une (★) sur le plan de zonage et leurs photographies ont été annexées au rapport de présentation.)
- . *La reconstruction d'un bâtiment sinistré,*
- . Les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'exploitation 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;
- . Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole,
- . Les campings à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation,
- . Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants,
- . Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma Départemental,
- . Les ouvertures de carrières,
- . Les équipements d'utilité publique,
- . Les bâtiments et ouvrages liés à la distribution publique d'électricité.

2 - Toutefois :

. Toutes les constructions isolées ne pourront être autorisées que si elles s'intègrent de manière satisfaisante dans l'organisation de la zone, ainsi que dans le paysage naturel bâti;

. Les terrassements et affouillements ne pourront être autorisés que s'ils sont liés à l'exploitation agricole ou à des recherches archéologiques.

ARTICLE NC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, avec, notamment les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NC 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des nationales et chemins départementaux désignés sur les plans.

2 - Voirie

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

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

ARTICLE NC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation générale en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, d'accueil de personnes ou d'activités, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes ou, en cas d'impossibilité, à un captage particulier autorisé et implanté conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (articles 10, 11, et 15).

Les constructions raccordées au réseau existant sur le CD 113 E ne pourront être autorisées que si la distance mesurée entre l'axe et cette voie et la construction projetée n'excède pas 100 m (cf. sous-secteur NCj).

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement et être évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

ARTICLE NC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Constructions à usage d'habitation réalisées en continuité de bâtiments ou d'un hameau existant

Sans objet

2 - Constructions isolées à usage d'habitation, cas général

La surface minimum du terrain d'assiette est fixée à 1 hectare.

3 - Constructions isolées à usage d'habitation - cas particulier

Pour les constructions implantées à proximité du Chemin des Matelles sur la section délimitée au plan par le sous-secteur NCj, la surface minimum d'assiette de terrain est fixée à 2500 m².

ARTICLE NC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES COLLECTIVES (de caractère public ou privé)

1 - Par rapport aux cours d'eau permanents ou temporaires

En vue de faciliter le passage des véhicules d'entretien, aucune construction y compris clôtures, ouvrages d'assainissement ou divers n'est autorisée à moins de 4 m d'une berge.

2 - Par rapport aux voies

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, les distances sont respectivement ramenées de 50 m à 40 m et de 35 m à 25 m.

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cadre de regroupement de constructions en hameau rural, la mitoyenneté est autorisée et recommandée.

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.

ARTICLE NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions liées par un élément architectural (couverture, murs, ...) seront réputées contigües

Les constructions non contiguës seront édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus bas et le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur

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

2 - Hauteur autorisée

La hauteur autorisée des constructions non isolées sera déterminée par référence au bâti existant;

La hauteur totale autorisée des constructions isolées à usage d'habitation est fixée à 8,50 m,

La hauteur totale de toutes les constructions isolées pourra être limitée en vue de favoriser une insertion dans le paysage.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions isolées devront respecter les dispositions édictées en NA11 alinéa 3, en vue de favoriser leur insertion dans le paysage naturel et bâti.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

En sous-secteur NC 1, s'il est nécessaire de procéder à un défrichage pour la plantation de vignoble, 10% de la superficie des parcelles devra être maintenue dans son état initial. La localisation de ces superficies étant à définir en entente avec le Conseil Municipal.

Section III

Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE NC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'une construction isolée à usage d'habitation projetée à proximité de la RD113 E, dans la section délimitée au Plan par le sous-secteur NCj, le C.O.S. maximum est fixé à 0,07.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE NC 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ND
DITE "LE MILIEU DE PROTECTION"**

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à vocation d'assurer :

- la sauvegarde de sites naturels; les coupures d'urbanisations, les paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Elle implique le Vallon de Mortières, le versant Sud du Pic St Loup, les espaces et les collines boisés majeurs du paysage communal.

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE ND 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

L'extension mesurée des bâtiments existants,

Les équipements d'utilité publique nécessaires à :

- la sécurité (lutte contre l'incendie),
- l'accessibilité du site,
- la distribution d'énergie électrique.

2 - Toutefois :

Les équipements publics d'intérêts touristiques et les décharges ou les installations de traitement d'ordures ménagères prévues au Schéma Départemental pourront être admis sous réserve d'une bonne intégration au site.

La construction d'une habitation neuve pourra être autorisée au lieu dit "Le Carraou" situé à l'Est du village, sous réserve d'une bonne intégration au site.

ARTICLE ND 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent, avec, notamment, les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles".

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ND 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et les chemins départementaux désignés sur les plans.

2 - Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc...

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

ARTICLE ND 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE ND 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les construction doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 50 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE ND 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments non contiguës doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE ND 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE ND 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE ND 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent préserver le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, le site et le paysage.

ARTICLE ND 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Section III

Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE ND 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE ND 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXE I DU REGLEMENT

Articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables

L'actualisation de ces dispositions figure à l'article 2 du règlement sur la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol.

ANNEXE II DU REGLEMENT

Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

La définition du C.O.S. figure désormais à l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme dont la rédaction est proche de l'ancien article R. 123-22.

Lotissement

La répartition de la surface constructible entre les différents lots est désormais réglementée par les articles R. 442-9, R. 442-10 et R.442-11 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE III DU REGLEMENT

Emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés est désormais inscrit aux articles L. 123-17 et L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE IV DU REGLEMENT

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés demeurent régis par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme modifié à plusieurs reprises, notamment par les lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et n° 2001-602 du 9 juillet 2001, et l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005.

ANNEXE V DU REGLEMENT

Stationnement

L'article L. 421-3 est remplacé, depuis le 1^{er} octobre 2007, par les nouveaux articles L. 332-7-1 L. 123-1-2 et L. 123-1-3 issus de l'ordonnance du 8 décembre 2005.

ANNEXE VI DU REGLEMENT

Mode d'occupation des sols

Les travaux et opérations prévus par les articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, objet du Titre 4, chapitre 2, intitulé "Installations et travaux divers" dudit code, sont désormais régis par les articles R. 421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme, issus du décret du 5 janvier 2007 ; les articles R. 421-19 et suivants concernent les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager, et l'article R. 421-23 concerne les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

ANNEXE VII

SURFACE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

NATURE DE LA PRODUCTION	NOMBRE D'HECTARES OU EFFECTIFS ANIMAUX	COEFFICIENT D'EQUIVALENCE
POLYCULTURE	20	
VIGNES (sauf pépinières et VDN)	8 ha	2,5
VIGNES - vin doux naturel	5 ha	4
CULTURES FRUITIERES	8 ha	2,5
CULTURES LEGUMIERES PLEIN CHAMP (1 récolt./an)	8 ha	2,5
CULTURES MARAICHERES INTENSIVES (rotation de cultures sur terrain aménagés)	1 ha	20
CULTURES MARAICHERES FLORALES & D'ORNEMENT :		
Jeunes plants et légumes		
. sous grands abris froids	0,66 ha	30
. sous abris thermo régulés	0,20 ha	100
PEPINIERES :		
. viticoles, plants racinés	1 ha	
. viticoles greffés, soudés		100
. fruitières, agréments, forestières	1 ha	100
VIGNES MERES		
TERRES LABOURABLES	20 ha	1
PARCOURS - Sommail Espinouse	133 ha	0,15
. autres régions	200 ha	0,1
OLIVIERS	20 ha	1
TRUFFIERES CULTIVEES	20 ha	1
LA VANDES, LAVANDINS, PLANTES AROMATIQUES ET MEDICINALES	10 ha	2
ELEVAGES SPECIALISES		
. apiculture (ruches)	400 ruches	
. conchyliculture étang	25 ares de parc Filières 400 m,	
PORCS :		
. ateliers naisseurs	84 truies présentes	
. ateliers naisseurs engraisseurs	42 truies présentes	
. ateliers engraisseurs	600 places de porcs	
VEAUX :		
. ateliers engraissement-batteries	200 places de veaux ou 600 veaux produits par an	
VOLAILLES :		
. poules pondeuses, en batterie ou en sol pour production d'oeufs à consommer ou d'oeufs à couver en vue de la reproduction	1500 m2 de poulailler	
. poulets de chair, type export, standard ou production traditionnelle et poulettes démarées	3000 m2 de poulailler	
. poulets labels avec parcours et poulets fermiers	1400 m2 de poulailler ou 45000 têtes par an	
. pintades, élevage industriel	3000 m2 de poulailler	
. pintades label en volière	1400 m2 de poulailler ou 45000 têtes par an	
. dindes, élevage industriel	3000 m2 de poulailler	
. dindes fermières ou sous label avec parcours	1400 m2 de poulailler ou 15000 têtes par an	
. dindes de Noël	3000 dindes sous réserve de ne pas dépasser une production annuelle de 1000 dindes	
. production d'oeufs à couver	1500 m2 de poulailler	
. canards, élevages en clausuration	3000 m2 de poulailler ou 60000 têtes par an	
. canards fermiers ou sous label avec parcours	1400 m2 de poulailler ou 28000 têtes par an	
. caillies vendues vives	200000 par an	
. caillies vendues mortes	120000 par an	
. pigeons de chair vendus vifs	1500 couples présents	
. pigeons de chair vendus morts	1200 couples présents	
PALMIPEDES A FOIE GRAS		
. oies	1000 par an	
. canards	2400 par an	
LAPINS		
. lapins de chair	250 cages mères ou 280 mères présentes	
. lapins angora	400 animaux présents dont 300 en production	
GIBIER		
. faisans de tir	350 poules présentes ou 450 couples ou 9000	
. perdrix de tir	perdrix grises ou 8000	
. lièvres	100 couples reproducteurs présents	
. Canards Colverts	450 canes ou 1800 animaux vendus par an	
. sangliers élevages intensifs tir ou intensifs boucherie	50 laies ou 250 animaux vendus par an	
POURRURES		
. visons	600 cages de femelles	
. myocastors		
DIVERS		
. truites, salmoniculture en bassin	1000 m2	

- agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation à l'installation pour lui permettre de satisfaire aux engagements qu'il a souscrits ;
- agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan de développement ou d'un plan d'amélioration matérielle pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan ;
- agrandissement de l'assise foncière d'une exploitation pratiquant une production hors sol dans la limite d'une fois et demie la surface minimum d'installation en polyculture-élevage ;
- agrandissement d'exploitations détenues par des agriculteurs ayant atteint l'âge de la retraite ou à moins de trois ans de l'âge requis pour l'accroissement de l'I.A.D. ou de l'I.V.D., mais dont la pérennité est assurée par la présence d'aides familiaux ou de salariés titulaires de contrats d'emploi formation-installation ou d'emploi vocationnel, susceptibles de s'installer comme agriculteur à titre principal ;
- agrandissement d'exploitations détenues par des agriculteurs âgés de moins de cinquante-cinq ans ;
- agrandissement d'exploitations détenues par des agriculteurs âgés de moins de cinquante-cinq ans ;
- installation ou agrandissement d'exploitations détenues par un double actif, un industriel ou un commerçant, dans la mesure où elles contribuent au maintien de la population rurale ;
- autres installations ou agrandissements, compte tenu de l'âge et de la situation familiale et professionnelle du demandeur.

Art. 2. - En application de l'article 188-4 du code rural :

a) La surface minimum d'installation en polyculture-élevage est fixée à :

- 20 hectares pour la zone défavorisée de montagne ;
- 22,5 hectares pour la zone défavorisée de piedmont ;
- 25 hectares pour la zone défavorisée hors piedmont et montagne et pour la zone non défavorisée.

b) La surface minimum d'installation pour chaque nature de culture est fixée ainsi :

- cultures légumières de plein champ : 4 hectares ;
- cultures maraichères de plein air : 2 hectares ;
- cultures maraichères intensives irriguées : 1 hectare ;
- cultures maraichères sous châssis : 0,75 hectare ;
- cultures maraichères sous tunnels froids : 0,75 hectare ;
- cultures maraichères sous tunnels hors gel : 0,6 hectare ;
- cultures maraichères sous serres ou tunnels chauffés : 0,3 hectare ;
- champignonnières : 0,8 hectare ;
- pépinières forestières : 2,5 hectares ;
- pépinières générales (fruitières, ornementales) : 1,6 hectare ;
- cultures florales de plein air : 1 hectare ;
- cultures florales sous abri non chauffé : 0,5 hectare ;
- cultures florales sous serres chaudes : 0,15 hectare ;
- arboriculture : 5 hectares.

Art. 3. - En application de l'article 188-2 (I et II) du code rural, sont soumis à autorisation préalable :

1. Les installations réalisées sur une surface dépassant deux fois la surface minimum d'installation pour la fraction qui excède ce seuil.

2. Les agrandissements ou les réunions d'exploitations lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède deux fois la surface minimum d'installation.

3. Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation, par la voie d'accès la plus courte, est supérieure à cinq kilomètres.

Art. 4. - En application de l'article 188-2 (III, 2° c) du code rural, la limite de superficie est fixée à un tiers de la surface minimum d'installation et celle du revenu à 2 080 fois le montant horaire du salaire minimal de croissance.

Art. 5. - Le commissaire de la République du département du Doubs est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel de la République française*.

Fait à Paris, le 19 février 1986.

Pour le ministre et par délégation :
Le directeur du cabinet,

G. RAFFI

Arrêté du 19 février 1986 établissant le schéma directeur des structures agricoles du département de l'Hérault

Le ministre de l'agriculture,

Vu les articles 188-1 à 188-10 du code rural ;

Vu le décret n° 84-240 du 29 mars 1984 portant création de la Commission nationale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté du 16 juillet 1984 nommant les membres de la Commission nationale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté du 14 mars 1985 fixant la surface minimum d'installation nationale en polyculture-élevage ;

Vu le décret n° 81-32 du 16 janvier 1981 relatif à la commission départementale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté du 7 octobre 1981 du commissaire de la République du département de l'Hérault nommant les membres de la commission départementale des structures agricoles ;

Vu le projet de schéma directeur des structures agricoles transmis par le commissaire de la République du département de l'Hérault ;

Vu l'avis de la chambre d'agriculture émis le 31 mai 1985 ;

Vu l'avis de la commission départementale des structures émis le 2 juillet 1985 ;

Vu l'avis de la Commission nationale des structures émis le 12 décembre 1985,

Arrête :

Art. 1^{er}. - En application de l'article 188-1 du code rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département de l'Hérault sont ainsi définies :

a) Les orientations de la politique d'aménagement des structures d'exploitation ont pour objectif de :

- favoriser le maintien d'une population active agricole permanente et à temps plein dans l'ensemble du département et pérenniser les exploitations d'agriculteurs âgés de moins de cinquante ans ou âgés de plus de cinquante ans ayant un successeur déclaré sur l'exploitation ;

- renforcer les exploitations existantes à caractère personnel et familial qui n'ont pas encore atteint une dimension économique leur permettant d'obtenir un revenu de référence équivalent à celui des autres catégories socio-professionnelles ; l'objectif retenu, appelé « exploitations-cibles », variable suivant les spéculations, les conditions de production et de commercialisation, est le suivant pour les principales productions du département :

Vignes à vin de table : 20 hectares ;

Vignes à V.Q.P.R.D. (sauf V.D.N.) : 15 hectares ;

Vignes à V.D.N. : 10 hectares ;

Vergers : 20 hectares.

A défaut d'éléments chiffrés pour certaines spéculations, c'est le niveau de deux fois la surface minimum d'installation qui servira de référence pour l'exploitation-cible ;

- favoriser les installations : l'étude démographique de la population agricole annonce le prochain départ massif d'agriculteurs à la retraite, laissant sans succession de nombreuses exploitations. Il convient de limiter la disparition de ces dernières en favorisant la réalisation de nouvelles installations ou les agrandissements d'exploitations n'ayant pas encore atteint la superficie de l'exploitation-cible ;

- favoriser au maximum l'amélioration des structures foncières agricoles en préservant les résultats des actions menées dans le cadre des opérations groupées d'aménagement foncier. Il en est de même pour tous les regroupements de parcelles réalisés à l'intérieur des îlots du schéma de restructuration du vignoble : les mutations en propriété ou en jouissance tendant à améliorer la structure du parcellaire à l'intérieur d'un îlot devront être encouragées. En l'absence de schéma de restructuration du vignoble, c'est la notion de contiguïté des parcelles qui est prise en compte.

En zone de montagne (Somail, Espinouse, Causse-Escandorgue et Sillon-Orb-Jaub, Lodévois), le maintien de la population agricole doit être considéré comme un objectif prioritaire : l'installation de jeunes sur des exploitations sans successeur doit être incitée ; la recherche de revenus extérieurs à l'exploitation ne devra pas être pénalisante, elle sera même souhaitée si ces revenus proviennent du secteur para-agricole (tourisme rural, valorisation des produits d'exploitation, etc.).

La pluriactivité (exercice de la profession d'agriculteur par une personne ne pouvant bénéficier des prestations du régime des non-salariés agricoles) sera encouragée dans la mesure où elle permet le maintien d'actifs en zone difficile et où elle n'entraîne pas une concurrence avec les agriculteurs au niveau du foncier.

b) En fonction de ces orientations, les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation sont ainsi définies :

1. Lorsque le bien, objet de la demande, a une superficie supérieure à l'« exploitation-cible », les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

1. a) Réinstallation d'un agriculteur souhaitant réaliser une mutation en abandonnant tout ou partie de sa précédente exploitation, ou installation d'un jeune agriculteur ou d'un promu social remplissant les conditions de capacité professionnelle requises pour l'obtention des aides à l'installation ;

1. b) Agrandissement des exploitations voisines dans la limite d'une distance maximum de trois kilomètres, par démembrement de l'exploitation s'il s'agit d'un « bien de village » ;

1. c) Agrandissement selon l'ordre de priorité défini à l'article 1 (b, 3) du présent arrêté ;

1. d) Autres installations.

2. Lorsque le bien, objet de la demande, a une superficie comprise entre la surface minimum d'installation et la dimension de l'exploitation-cible, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

2. a) Installation d'un jeune agriculteur ou d'un promu social ou réinstallation d'un agriculteur remplissant les conditions requises pour prétendre à l'obtention des aides à l'installation,

2. b) Agrandissement des exploitations détenues par des exploitants à titre principal dont la superficie est inférieure à la surface seuil de l'exploitation cible, afin de leur permettre d'atteindre, au minimum, ce seuil ;

2. c) Agrandissement selon l'ordre de priorité défini à l'article 1^{er} (b, 3) du présent arrêté ;

2. d) Autres installations.

3. Lorsque le bien, objet de la demande, a une superficie inférieure à la surface minimum d'installation, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorité suivant :

3. a) Agrandissement des exploitations voisines, dans la limite d'une distance maximum de trois kilomètres, détenues par des exploitants agricoles à titre principal et dont la superficie est inférieure à la surface seuil de l'exploitation cible, afin de leur permettre d'atteindre ce seuil ;

3. b) Préinstallation d'un jeune agriculteur susceptible d'agrandir, dans les cinq ans, son exploitation ;

3. c) Agrandissement des exploitations détenues par des exploitants agricoles à titre principal dont la superficie de l'exploitation est inférieure à la surface seuil de l'exploitation cible, afin de leur permettre d'atteindre ce seuil ;

3. d) En zone de montagne, installation d'un double actif ;

3. e) Autres agrandissements et installations en fonction de l'âge, de la situation familiale et de la capacité professionnelle du demandeur.

4. Pour les « biens de village » très dispersés, quelle que soit la superficie du bien considéré, priorité sera donnée à l'amélioration du parcellaire par « démembrement » de l'exploitation initiale et des exploitations voisines, dans la limite d'une distance de trois kilomètres.

Art. 2. - En application de l'article 188-4 du code rural :

a) La surface minimum d'installation en polyculture « élevage » est fixée à 20 hectares ;

b) La surface minimum d'installation pour chaque nature de culture est fixée à :

Parcours Plateau du Somail et de l'Espinouse : 133 hectares ;

Parcours Autres Régions agricoles : 200 hectares ;

Vignes à vins doux naturels : 5 hectares ;

Autres vignes (sauf pépinières) : 8 hectares ;

Arbres fruitiers : 8 hectares ;

Cultures légumières de plein champ (1) : 8 hectares ;

Cultures maraîchères (2), florales et d'ornement, jeunes plants de légumes :

- pleine terre : 1 hectare ;

- sous grands abris froids : 0,66 hectare ;

- sous abris thermo-régulés : 0,2 hectare ;

Pépinières :

- viticoles : 1 hectare ;

- fruitières, d'agrément, forestières : 1 hectare ;

Productions diverses :

- oliviers : 20 hectares ;

- truffières cultivées : 20 hectares ;

- lavande, lavandin, plantes aromatiques et médicinales : 10 hectares ;

Elevages :

- conchyliculture en étang : 0,25 hectare ;

- conchyliculture en mer (filières) : 400 mètres.

Art. 3. - En application de l'article 188-2 (I et II) du code rural, sont soumis à autorisation préalable :

1. Les installations réalisées sur une surface dépassant trois fois la surface minimum d'installation, pour la fraction qui excède ce seuil ;

2. Les agrandissements ou les réunions d'exploitations lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède trois fois la surface minimum d'installation ;

3. Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation est supérieure à dix kilomètres, par la voie d'accès la plus courte.

Art. 4. - En application de l'article 188-2 (III, 2, c) du code rural, la limite de superficie est fixée au tiers de la surface minimum d'installation et celle du revenu à 2 080 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance.

Art. 5. - Le commissaire de la République du département de l'Hérault est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 19 février 1986.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,

G. RAFFI

(1) Une récolte par an (y compris les asperges).

(2) Rotation des cultures sur terrains aménagés.

Arrêté du 19 février 1986 établissant le schéma directeur des structures agricoles du département des Pyrénées-Atlantiques

Le ministre de l'Agriculture,

Vu les articles 188-1 à 188-10 du code rural ;

Vu le décret n° 84-240 du 29 mars 1984 portant création de la Commission nationale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté du 16 juillet 1984 nommant les membres de la Commission nationale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté du 14 mars 1985 fixant la surface minimum d'installation nationale en polyculture-élevage ;

Vu le décret n° 81-32 du 16 janvier 1981 relatif à la commission départementale des structures agricoles ;

Vu l'arrêté n° 85-D-451 du 28 juin 1985 du commissaire de la République du département des Pyrénées-Atlantiques nommant les membres de la commission départementale des structures agricoles ;

Vu le projet de schéma directeur des structures agricoles transmis par le commissaire de la République du département des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu les avis de la chambre d'agriculture émis les 21 mars et 24 juin 1985 ;

Vu les avis de la commission départementale des structures émis les 27 juin 1983 et 11 juillet 1985 ;

Vu l'avis de la Commission nationale des structures agricoles émis le 23 octobre 1985,

Arrête :

Art. 1^{er}. - En application de l'article 188-1 du code rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation agricole dans le département des Pyrénées-Atlantiques sont ainsi définies :

a) Les orientations de la politique d'aménagement des structures d'exploitation ont pour objectif :

- de rechercher la mise en valeur optimale du milieu en encourageant l'intensification et la diversification des productions ;

- de préserver le territoire agricole en incitant à la réalisation de travaux d'amélioration foncière, notamment de drainage et d'irrigation, parfois de mise en valeur de landes en zone de montagne et défavorisées ;

- d'accorder une priorité à l'activité agricole dans l'affectation des terres les plus fertiles et mécanisables dans l'utilisation du sol (particulièrement en zone de montagne) ;

- de faciliter l'installation de nouveaux chefs d'exploitation :

- sur des exploitations présentant des caractéristiques de surface et des systèmes de production équivalant à une fois la surface minimum d'installation, permettant d'assurer le revenu de référence et répondant aux conditions d'octroi des aides à l'installation des jeunes agriculteurs ;

- sur des exploitations devenues vacantes d'une superficie atteignant, si possible, une surface d'objectif minimum d'une fois et demie la surface minimum d'installation (en surface pondérée) et disposant d'une assise foncière d'une demi-fois la surface minimum d'installation ;

- sur des exploitations nouvellement constituées issues du démembrement partiel d'une ou plusieurs unités économiques à condition que chacune d'elles dispose à la fin de l'opération d'une superficie au moins égale à la surface minimum d'installation. Si les démembrements nécessaires pour créer cette nouvelle unité ne permettent pas de respecter cette règle, il conviendrait de rechercher des formules associatives (G.A.E.C., associés d'exploitations) pour éviter tout démembrement ;

- de favoriser en zone de montagne l'agrandissement des exploitations ayant des difficultés pour assurer l'alimentation hivernale du cheptel, et une meilleure utilisation des estives ;

- d'agrandir les exploitations assurées de pérennité d'une superficie inférieure à la surface minimum d'installation ;

- d'agrandir les exploitations d'une superficie inférieure à la surface minimum d'objectif, soit une fois et demie la surface minimum d'installation, pour leur permettre d'atteindre ce seuil ;

- de destiner les terres libérées à réaliser des aménagements fonciers par échange, permettant une restructuration foncière, chaque fois que l'installation n'est pas réalisable ou que l'agrandissement des exploitations voisines n'est pas opportun, lorsque la superficie de l'exploitation est inférieure aux trois quarts de la surface minimum d'installation.

ANNEXE VIII

Définitions particulières

I – INDICES a et c – Zones inondables

Ces indices caractérisent les secteurs inondables. Leur définition est donnée à l'article 3 du Titre I.

II – INDICE d – Secteurs à assainir

Cet indice caractérise les secteurs à assainir.

Les dispositions législatives et réglementaires relatives à la lutte contre les moustiques découlent des textes suivants :

- 1) Loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964, relative à la lutte contre les moustiques,
- 2) Décret n° 65-1046 du 1^{er} décembre 1965, pris en application de la loi précitée,
- 3) Arrêtés préfectoraux :
 - du 1^{er} mars 1967
 - du 7 avril 1967
 - du 15 avril 1967.

L'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 1967 susvisé précise les communes ou parties de communes du département de l'HERAULT qui sont soumises à ces règles.

Parmi ces règles, certaines concernent les précautions à prendre à l'occasion des travaux de construction pour éviter la prolifération des moustiques (fosses septiques, vide-sanitaires, bassins, etc ...).

D'autre part, dans certains secteurs, des travaux de Génie Civil ne peuvent être entrepris qu'avec l'accord de l'Organisme (*) chargé de la lutte contre les moustiques, dans le but d'assainir les sols conformément aux prescriptions des textes visées ci-dessus.

Ces secteurs sont figurés sur le plan de zonage du présent P.O.S. et désignés par l'indice « d » (NCd, NDd, ...).

Aucune construction ni travaux quelconques privés ou publics ne peuvent y être réalisés sans l'accord de cet Organisme.

Cependant, à l'intérieur des secteurs intéressés, les parcelles qui ne posent aucun problème à cet égard, en raison du niveau de leur sol, de leur nature propre ou des travaux d'assainissement effectués, pourront recevoir des constructions et installations ou faire l'objet de travaux conformes aux autres dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

D'une manière générale, après exécution des travaux d'assainissement du sol, les règles applicables sont celles de la zone dans laquelle se trouve le secteur à assainir.

III - INDICE e - Passage de lignes de transport d'énergie électrique

Cet indice caractérise les secteurs affectés par l'existence de couloirs de passage pour le transport de l'énergie électrique.

Dans la mesure où les prescriptions relatives à chaque zone intéressée ne sont pas contraires aux règles par la législation spécifique en vigueur, les autorisations sollicitées en ce qui concerne la réalisation de lignes nouvelles de transport d'énergie électrique peuvent être accordées sous réserve, le cas échéant, des enquêtes réglementaires prévues par cette législation spécifique.

Au cas où les prescriptions sus-visées ne permettent pas d'autoriser la réalisation de nouvelles lignes de transport, il y aura lieu d'appliquer, le cas échéant, l'article L. 123-8 du Code de l'Urbanisme

IV - INDICE n

Cet indice caractérise les secteurs qui, à l'intérieur de la zone non équipée NC, ont pour vocation la recherche et l'exploitation des gîtes et matériaux et où les carrières sont autorisées.

(*) Direction Générale de l'Entente Interdépartementale pour la Démoustication du Littoral Méditerranéen
Avenue Paul Rimbaud - B.P. 6036 - 34030 Montpellier Cedex

ANNEXE IX

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 :

- 1) le puits, le forage ou la source seront situés au minimum à 35 m 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,
- 2) l'ensemble du dispositif d'assainissement des eaux résiduaires de la construction desservie devra être situé à plus de 35 m de tout ouvrage de captage d'eau,
- 3) 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.
- 4) 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 établie 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 m.

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 à l'alimentation humaine : sources, puits, 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 :

- 1) la partie non captante des ouvrages sera réalisée conformément aux prescriptions de l'article 7.3 du présent règlement,
- 2) dans un rayon de 2 m 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,
- 3) 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
- 4) 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 pare-insectes.

L'ensemble de l'ouvrage doit être maintenu en parfait état d'entretien et en état constant de propreté.

L'ouvrage dont l'usage aura été reconnu dangereux pour l'alimentation sera muni de l'inscription apparente " EAUX DANGEREUSE A BOIRE" et d'un pictogramme caractéristique.

A la demande et sous le contrôle de l'autorité sanitaire, le Maire pourra imposer le nettoyage, la désinfection, la condamnation ou le comblement de l'ouvrage contaminé.

En aucun cas, un ouvrage de captage d'eau ne doit être utilisé comme puits filtrant ou dispositif d'enfouissement.

Article 15 - Distribution et utilisation d'une eau autre que celle du réseau public

Il est interdit aux propriétaires, hôteliers, tenanciers ou gérants des immeubles et établissements où de l'eau chaude ou froide est mise à la disposition des usagers, de livrer aux utilisateurs une autre eau que celle de la distribution publique, exception faite pour les eaux minérales et les eaux conditionnées autorisées :

- 1) pour tous les usagers ayant un rapport direct ou même indirect avec l'alimentation tel que le lavage des récipients destinés à contenir des boissons, du lait, des produits alimentaires,
- 2) pour tous les usagers à but sanitaire, tels que la toilette, le lavage de linge de table, de corps, de couchage,
- 3) 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-avant doivent solliciter l'autorisation du Préfet pour utiliser une eau d'une autre origine.

Toute personne mettant à la disposition d'usagers ou utilisant tel que défini ci-dessus de l'eau autre que celle de la distribution publique doit, à ses frais, en faire 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 des dites 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 est subordonnée à une autorisation préfectorale.

RESERVATIONS

Tableau intitulé "Liste des opérations de voirie, réservations"

Dans le tableau intitulé "Liste des opérations de voirie, réservations", sous la rubrique "Opérations du plan de valorisation et de déploiement des espaces publics du village", l'objet de la réservation de l'espace du Vieux Cimetière (opération n° 1) est ainsi modifié :

"Équipement public à caractère culturel ou touristique".

Dans le tableau intitulé "Liste des opérations de voirie, réservations", sous la rubrique "Opérations du plan de valorisation et de déploiement des espaces publics du village", l'opération n° 10 (élargissement à 8 m d'emprise d'une voie privée au lieu-dit "Hort des Aires") est supprimée.

N° de l'opération	Opérations du Plan de valorisation et de déploiement des espaces publics du village Désignation de l'opération	Superficie approximative de la réserve en m2	Maître d'ouvrage
1	<i>aménagement du vieux cimetière en équipement public à caractère culturel ou touristique</i>	---	Commune
2	aménagement d'espaces publics complémentaires (esplanade, jeux, terrasses paysagères, ...)	11.270 m2	Commune
3	aménagement d'une liaison publique à 15 m d'emprise depuis la rue de la Calade	975 m2	Commune
4	élargissement et réaménagement à 12 m d'emprise de la rue de la Calade	1.000 m2	Commune
5	supprimé - acquisition faite		Commune
6	élargissement et réaménagement à 15 m d'emprise de la section en pied de village du CD 113 E	900 m2	Commune/ Département
7	élargissement et aménagement du chemin communal du Devès : - à 8,00 m d'emprise jusqu'à la station de lagunage - à 5,50 m d'emprise jusqu'à création d'un franchissement piéton de la Yorgues par passerelle	---	Commune
8	création d'un court de tennis et réaménagement des abords du jeu de tambourin	---	Commune
9	extension du cimetière	800 m2	Commune
10	<i>Supprimé</i>		
11	création d'une voie de liaison à 8 m d'emprise entre le chemin de St Jean de Cuculles à Molières et le chemin de service du lieu-dit "Bassac"	2.200 m2	Commune
12	aménagement du carrefour de la RD 113 E et du chemin des Matelles	500 m2	Commune
13	élargissement de la RD 113 à 12 m d'emprise		Département
14	élargissement de la RD 113 à 12 m d'emprise		Département
15	aménagement du carrefour RD 113 - RD 113 E	1.900 m2	Commune
16	emplacement réservé pour la réalisation d'une voie de bouclage - Secteur le "Devès" - emprise 8 m	800 m2	Commune