

**AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT
AVANT TOUT USAGE !!!**

CHAPITRE II -ZONE NC

Caractère 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.

La zone recouvre la partie plate de la commune située au Nord du massif de la Gardiole: la vocation agricole affirmée de la zone permet d'asseoir une coupure d'urbanisation franche entre St JEAN DE VEDAS à l'est et GIGEAN à l'Ouest.

Les occupations et l'utilisation du sol admises devront respecter la réglementation des zones inondables du Coulazou.

Elle comprend :

- un secteur NCp englobant le périmètre de protection rapproché de captage de Maurin
- un secteur NCK englobant le périmètre de protection rapproché du captage de Karland.
- un secteur NCE pour le passage de lignes électriques haute tension. Dans ce secteur les dispositions de la zone NC ne s'appliquent pas.

La zone NC est concernée par le passage du T.G.V., dont la bande d'étude a été reportée sur le plan de zonage au 1 /10 000.

Section 1- Nature de l'occupation du sol

ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

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

- les équipements d'intérêt public d'infrastructure et de superstructure.
- Une seule extension mesurée des bâtiments existants à la date du 10/02/89, dans la limite de 20% maximum de la SHOB existante sans excéder 40 m² et sans création de logements nouveaux.
- Dans la SHOB ainsi créée, la SHON maximale admise peut couvrir la totalité de la SHOB.
- les constructions et les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, sous réserve que:
 - le demandeur ne possède pas de locaux du même type sur la commune
 - les locaux dont il dispose soient mal adaptés au fonctionnement de l'exploitation.

- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.
- les exhaussements et affouillements et plus généralement tous mouvements du sol liés à la réalisation des travaux publics dans le domaine ferroviaire.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole motivées par le transfert ou la création du siège d'exploitation et implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants constituant le corps d'exploitation, à l'exclusion de toute habitation isolée et séparée des bâtiments d'exploitation et sous réserve que le pétitionnaire dispose de la majeure partie de son exploitation ou superficie agricole sur le territoire de la commune.
- les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole, le camping 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 terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
- les équipements d'intérêt public d'infrastructures et de superstructures, et les ouvrages techniques qui y sont liés.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment, les lotissements, les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites "maisons mobiles", les abris de jardin.
- Les habitations et lieux de séjour situés dans les zones non aedificandi indiquées sur les plans de zonage.

En outre :

a) dans le secteur NCp :

Les prescriptions de l'arrêté de DUP en date du 5 septembre 1986, doivent être impérativement respectées.

b) dans le secteur NCK :

Les prescriptions de l'arrêté de DUP en date du 8 octobre 1986, doivent être impérativement respectées.

Ces deux arrêtés sont joints en annexes du présent règlement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIES

& I – 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 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 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignées sur les plans (R.N. 113 et A9).

& II - 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 en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'accueil de personne doit être alimentée en eau par branchement sur un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, par captage particulier à condition que cet ouvrage soit implanté conformément la réglementation en vigueur.

§ 2 Assainissement

- a) Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.
- b) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- c) Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- d) Les eaux pluviales provenant des ouvertures 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.

Dans les secteurs NCp et NCK les prescriptions des arrêtés de DUP en date du 5 septembre et 8 octobre 1986, doivent être impérativement respectées.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions à usage d'habitation et d'activités mentionnées à l'article NC 1 doivent être édifiées sur des parcelles d'au moins un hectare de superficie. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes:

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales et des voies ferrées.
- Pour les autres voies, publiques ou privées, et autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de reculement de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les piscines ne dépassant pas de 0.60 mètres le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites de voies; celles dépassant 0.60 mètres seront implantées au moins à 5 mètres.

Prescriptions Spéciales :

Un recul de 75 mètres est à respecter de part et d'autre de l'axe de la R.N. 113 suivant prescriptions inscrites au PLAN DE ZONAGE.

Un recul de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de l'axe de l'A9.

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

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

2) Les piscines ne dépassant pas de 0.60 mètres le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives; celles dépassant 0.60 mètres seront implantées au moins à 4 mètres.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4.00m de hauteur totale.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8.50 mètres et 2 niveaux, mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE NC 11 -ASPECT EXTERIEUR

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

En cas de réalisation de clôture, la hauteur totale admise est de deux (2) mètres, dont une partie maçonnée maximale de 1.50 mètres.

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

Non réglementé

Dans la bande de recul de 20 mètres par rapport à la RD 613 compris entre le Coulazou et la zone urbaine, les espaces libres sont maintenus à l'état naturel ou arborés si l'état initial ne le permet pas.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

Sans objet