



Vu pour être annexé
à mon arrêté en
Date du 04 MARS 2008



Le Maire

0707 MODIF PLU CASTILLON30

Commune
de
**CASTILLON
DU GARD**

Département
du Gard

PREFECTURE DU GARD
Rue de
20 MARS 2008
Bureau du Courrier

Plan Local
d'Urbanisme

2ème MODIFICATION

4

Règlement

ATELIER D'ARCHITECTURE ET

D'URBANISME

Philippa LOINTIER

Architecte

192 Chemin Guillaume Laforêt

30000 NÎMES

PROCÉDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation
Elaboration du P.O.S.	19/05/1971		05/11/1979	
1 ère modification				13/11/1988
2 ème modification				19/06/1989
1 ère révision				05/08/1991
2 ème révision				26/01/1994
3 ème révision / P.L.U.				03/07/2003
1 ère modification				28/10/2004
2 ème modification.				04/03/2008

Février 2008

COMMUNE DE CASTILLON DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

	Pages
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	2
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	7
CHAPITRE ZONE UA	8
CHAPITRE II ZONE UD	12
CHAPITRE III ZONE UE	17
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	20
CHAPITRE I ZONE I AU	21
CHAPITRE II ZONE II AU	22
CHAPITRE III ZONE III AU	26
CHAPITRE IV ZONE A	30
CHAPITRE V ZONE N	34

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CASTILLON DU GARD.

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

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3.2, R. 111.4, R. 111.14.2, R.111.15 et R.111.21.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention "non réglementée" y figurant:

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

. Les périmètres sensibles,

. Les secteurs sauvegardés,

. Les principes généraux d'équilibre en matière d'aménagement du territoire (art. L.121.1)

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc..

d) Les documents graphiques du dossier font apparaître, le cas échéant, les secteurs concernés par des Zones d'Aménagement Concerté, des Programmes d'Aménagement d'Ensemble ainsi que les infrastructures terrestres bruyantes

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestière, délimitées sur les documents graphiques.

Le Plan d'Occupation des Sols peut comprendre des emplacements réservés, des espaces boisés classés, et des schémas d'aménagement de secteur.

. Les zones urbaines entièrement équipées et immédiatement constructibles :

- *D'habitat et activités économiques compatibles :*

. UA : correspondant au centre ancien dense,

. UD : urbanisation aérée.

- D'activités économiques:

. UE : activités économiques industrielles,

. Les zones à urbaniser insuffisamment ou non équipées :

. I AU : urbanisation à long terme destinée principalement à l'habitat,

. II AU : urbanisation à court terme destinée principalement à l'habitat,

. III AU : réservée aux activités touristiques et de loisirs,

. Les zones agricoles:

. A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles:

. Les zones naturelles ou forestières:

. N : à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font apparaître :

- Les espaces boisés classés
- Les secteurs où l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions ou installations de toutes natures.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des lieux avoisinants (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

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

→ L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).

→ Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au publique.
- Les aires de jeux et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres.

~~→ Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage.~~

→ Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme, et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (article R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme).

→ Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de campagne-caravanage (articles R.443-1 à 16).

→ L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444-1 à 4).

→ La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L & R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

→ Les piscines.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

1) - Divers :

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc) ,
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques,

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

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

2) - Risques d'inondation :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques « Gardon Aval ». Ce document approuvé vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions d'urbanisme et de construction qu'il contient sont, à ce titre, annexées au présent Plan Local d'Urbanisme. Elles s'ajoutent aux dispositions du présent règlement.

Les secteurs non couverts par le Plan de Prévention des Risques mais susceptibles d'être inondés lors d'évènements pluvieux majeurs sont repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du dossier de PLU.

3) - Isolement acoustique des bâtiments :

En bordure des infrastructures classées bruyantes: les constructions devront être réalisées conformément aux prescriptions du décret n°95 21 du 21 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 sur l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit. Les décrets et arrêtés sont reportés en annexe.

Sont concernées sur le territoire communal :-

- La route nationale 86
- La route départementale.19
- La route départementale 19a.

4) - Protection des captages d'eau potable:

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau, qui font l'objet d'un zonage spécifique Na, il convient de respecter les mesures de protection mentionnées en annexe dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

5) - Autre

↳ Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

↳ Protection des voies contre les effets de l'urbanisation. L'article 52 de la loi 95.101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit au Code de l'Urbanisme un nouvel article L.111-1-4 concernant les parties de territoire en dehors des espaces urbanisés. Cet article en vigueur depuis le 1 janvier 1997 édicte, sous réserve de certaines exceptions, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation. Les routes nationale 86 et départementale 19a sont concernées sur le territoire communal.

6) - Reconstruction après sinistre

Est admise, dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, *sauf en secteur inondable identifié dans le plan de prévention des risques "gardon aval"* : la reconstruction, dans un volume sensiblement identique, avec maintien de l'affectation d'origine (activité, habitat ...) ou réaffectation conforme à la vocation de la zone, des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque, dans un délai de 5 ans (à dater de ce sinistre), sauf en cas de destruction par crue torrentielle.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone à caractère dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément habituel (couvre le centre ancien de Castillon du Gard). Les bâtiments y sont construits en ordre continu.

Elle comprend un secteur UAa moins dense et de hauteur de construction plus limitée ;

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité d'élevage ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.
- Les carrières et gravières.
- Le stationnement de caravanes hors construction close.
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux sauf ceux visés en UA2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées en UA2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement public
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureau et de services
 - d'entrepôts commerciaux

réalisés individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50 % de la surface hors œuvre nette totale de l'opération).

- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises et qui, de par leur nature, sont corrélées à la vie urbaine et doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux utilisés en complément indissociable d'une construction à usage d'activité

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

~~Tout terrain enclavé et Inconstructible sauf si u propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.~~

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par les dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'eau maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité - Téléphone :

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

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, pour tous les niveaux en façade sur rue, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées. ~~Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :~~

- a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- b) lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, Les passages et cheminements réservés aux piétons ne seront pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux - ci.

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

Les bâtiments, ou parties de bâtiment qui ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantés de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder quatorze (14) mètres.

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder dix mètres et cinquante centimètres (10,5 m.).

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

En particulier, sont interdits les menuiseries et traitement de façade de couleurs vives.

Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou paille, la couleur rouge cru est interdite ;
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre ; l'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie ;
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les gènoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal,
- Aucun bols de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les toits en terrasse, s'ils sont de petites dimensions, seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat destinée à accueillir des constructions individuelles ou de petits collectifs en ordre discontinu aéré. L'implantation des activités et services pourra y être autorisée.

Elle comprend un secteur Uda plus adapté à de petits collectifs d'intérêt général et des secteurs UDb dont les règles d'emprise et d'implantation sont spécifiques.

Dans le quartier de « Mas de Raffin », la zone UD comprend un secteur susceptible d'être inondé par débordement du ruisseau de Vayer et repéré sur les documents graphiques.

Le niveau le plus bas de plancher des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux dans les terrains situés en dessous de la cote de 90 mètres rattachée au Nivellement Général de la France.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement de caravanes hors construction close,
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux quand ils ne sont pas en complément indissociable d'une construction à usage d'activité,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées en UD2,
- Les constructions à usage industriel.

Sont de plus interdits dans la zone inondable :

- Les nouvelles constructions à quelque usage que ce soit sauf celles visées en UD2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admises dans l'ensemble de la zone sauf en secteur inondable :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement public
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureau et de services

réalisés individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble à dominante d'habitat (la superficie hors d'œuvre nette (SHON) destinée à l'habitation doit représenter au minimum 50 % de la surface hors œuvre nette totale).

- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant,
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine SNCF.

Le niveau le plus bas de plancher des bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce devra être implanté à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux si le terrain d'assiette est situé en dessous de la cote de 90 mètres rattachée au Nivellement Général de la France. Ce minimum ne s'applique pas aux garages, remises à matériel, caves et autres locaux ; il pourra être augmenté en tant que de besoin suivant la localisation de la construction.

Sont admises dans les zones Inondables :

- Les extensions, sur vide sanitaire de 0,80 mètres au minimum, des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'eau maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieur à 7,5 mètres de l'axe de ces voies.

Nota Bene : Dans le secteur UDb « Les Perrières Sud », les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 m au dessus du sol peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation obligatoire mentionnées sur les documents graphiques.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Nota Bene : Dans le secteur UDb « Les Perrières Sud » les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 m au-dessus du sol peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation obligatoire mentionnées sur les documents graphiques.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en zone Uda.

En zone UD l'emprise au sol est limitée à 30 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

- Hors secteur sensible délimité sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder huit mètres et cinquante centimètres (8,5 m).
- En secteur sensible délimité sur les documents graphiques la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder six mètres et cinquante centimètres (6,5 m).

- Sur l'ensemble de la zone, lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4 m.) sur une distance de quatre mètres (4 m.) par rapport à ces limites.

~~En Uda, en cas d'extension de bâtiment d'intérêt collectif existant et dépassant ces hauteurs, les parties en extension pourront atteindre les hauteurs à l'égout et au faîtage des parties existantes.~~

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ou romanes, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une gènoise à simple ou double rangée ;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- Les toits en terrasse de petite dimension seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier galvanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de l'assiette du terrain sera conservée avec sa couverture végétale ou replantée avec des essences arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé :

- En UD et UDb : * à 0,15 pour tout type de construction

- En UDa : - * à 0,15 pour les constructions individuelles
* à 0,20 pour les constructions de type Immeuble collectif

Ne sont pas soumis la règle de densité des bâtiments collectifs (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, logements sociaux...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation des sols applicables à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

CHAPITRE III ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'activités multiples et notamment industrielles.

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité agricole ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.
- les carrières et gravières.
- les constructions et installations à usage :
 - * d'habitation,
 - * hôtelier,

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les logements des personnes dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des établissements ou services de la zone, à condition que ces logements soient inclus dans les établissements d'activité.
- les aires de stationnement ouvertes au public, corrélées à un établissement à usage d'activité,
- les installations classées, compatibles avec la proximité des zones d'habitat,
- les constructions de toute nature, les installations, dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine S.N.C.F.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 19a.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

. Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.
Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

. Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

. Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70 % du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 6 mètres à l'égout de la couverture et à 8 mètres au faîtage, sauf en secteur sensible délimité sur les documents graphiques où la construction ne pourra dépasser 4,50 m à l'égout et 6,50 m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiment existant et dépassant ces hauteurs, les parties en extension pourront atteindre les hauteurs à l'égout et au faîtage des parties existantes.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures maçonnées disposées le long de la route départementale 19a auront une hauteur maximale de un mètre.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres avec un minimum de 20 % de la surface du terrain objet du projet de construction ou d'aménagement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet sur 4 emplacements ou 100 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués totalement, ou partiellement, par un écran végétal.

Les abords des routes départementales 19a et 228 devront être aménagés selon les dispositions du projet urbain développées dans le projet d'aménagement et de développement durable et représentées sur les documents graphiques du dossier de PLU.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0,50. Toutefois, pour les logements de gardiennage ou de fonction, la surface de plancher hors oeuvre brute totale ne devra pas dépasser 170 m².

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE I ZONE I AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée, d'urbanisation future à long terme, destinée à recevoir des constructions principalement à usage d'habitation, dans le cadre d'opérations d'ensemble après réalisation des équipements nécessaires.

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toutes natures ou vocations sont interdites.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 3 à IAU 14 :

Sans Objet.

CHAPITRE II - ZONE AU

Caractère de la zone :

~~Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, d'urbanisation future, destinée à recevoir des constructions principalement à usage d'habitation, dans le cadre d'opérations d'ensemble après réalisation des équipements nécessaires.~~

Elle comprend un secteur II AUa destiné à l'accueil de constructions à vocation socio-sanitaire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité agricole ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production :

- Les carrières et gravières
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions ou installations individuelles à quelque usage que ce soit, autres que celles visés à l'article II AU 2 et en particulier :
- Le stationnement de caravanes-
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés dans le secteur II AU :

- L'extension des bâtiments ou activités existants à la date d'approbation de la 3ème révision du PLU.
- Les bâtiments annexes (garage - remise - abri de jardin...) à l'habitation existant à la date d'approbation de la 3ème révision du PLU.
- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations, association foncière urbaine, ZAC...) à dominante d'habitat, portant sur la totalité du secteur.
- Les services d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux visés à l'article II AU 1.

Sont autorisés dans le secteur II AUa :

Dans ce secteur, seules sont autorisées

- les opérations de constructions et aménagements à vocation socio-sanitaire, telles que maison de santé, d'enfants, de retraite ou cliniques médicales ;
- le logement qui est nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou projeté, Sauf en secteur II AUa où les eaux usées pourront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformément aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble et en bordure de passages ou cheminements réservés aux piétons.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins de jouxter la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ
Non réglementé

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70 % du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

- Hors secteur sensible délimité sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder neuf mètres (9 m.).
- En secteur sensible délimité sur les documents graphiques la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder sept mètres. (7 m.).
- Sur l'ensemble de la zone, lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative, la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder quatre mètres (4 m.) sur une distance de quatre mètres (4 m.) par rapport à ces limites.

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ou romanes, la couleur rouge cru est interdite ;
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- L'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une gènoise à simple ou double rangée ;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur verte ;
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Cette dernière disposition est soumise à conditions dans le secteur en amont de la voie de chemin de fer, où les clôtures seront perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux pluviales et leur hauteur sera limitée à un mètre.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles qui sont constituées de fils d'acier galvanisés ou plastifiés ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

~~ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES~~

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

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de l'assiette du terrain sera conservée avec sa couverture végétale ou replantée avec des essences arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0,15 dans l'ensemble de la zone. Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13. Les éventuels logements de fonction autorisés concomitamment à une activité seront limités à 170 m² de Surface Hors Œuvre Brute.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation des sols applicables à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

CHAPITRE III - ZONE III AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à recevoir des constructions à usage d'activités commerciale ou artisanale selon une vocation générale d'accueil touristique.

Elle comprend un secteur III AUa et un secteur III AUt dans lesquels l'autorisation d'aménagement doit porter sur la totalité du secteur.

En secteur III AUt les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale sur les documents graphiques sont régis par la règle de la zone N.

Le secteur III AUb se différencie par la possibilité d'implanter des constructions individuelles.

Il est à noter que les terrains III AU et III AUb situés entre la route départementale et la voie ferrée peuvent présenter des risques d'instabilité du sous sol. Les constructeurs ou aménageurs sont invités à prendre toute précaution par notamment la réalisation d'une étude de sol.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité agricole ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production
- Les carrières et gravières
- Les constructions et installations à quelque usage que ce soit, autres que celles visées à l'article III AU2 et en particulier :

- Les garages collectifs de caravanes hors locaux clos
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux non associés à une construction à usage d'activité
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées en IIAU2
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'habitation non nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements à usage d'activité existant

ARTICLE III AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en III AU :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des établissements à usage d'activité existant

- Les installations et travaux divers suivant ceux visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
 - aires de jeux et de sport ouverts au public
 - aires de stationnement ouvertes au public
- Les services d'intérêt collectif
- Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine SNCF
- L'extension des bâtiments ou activités existant à la date du 05/11/1979 (publication du POS)
- Les opérations d'ensemble à vocation d'accueil touristique ou de loisir.

Sont admis en III AUa : Les projets de construction ou d'installation à usage d'activité économique portant sur la totalité du secteur

Sont admis en III AUb : Les projets de construction ou d'installation à usage d'activité économique liée à l'accueil touristique telle que : hôtellerie, artisanat, commerce...

Sont admis en III AUt : Les projets de construction et installation à usage d'accueil touristique (hôtellerie, restauration...), de découverte, valorisation du site du Pont du Gard (point information...) portant sur la totalité du secteur ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et prenant en compte la desserte de la zone complémentaire, limitrophe sur la commune de Remoulins.

En secteur III AUt les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale sur les documents graphiques sont réglés par la règle de la zone N.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la RD 19a sont interdits.

ARTICLE III AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité et téléphone : Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE III AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

~~ARTICLE III AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

La zone III AUt est concernée par les marges de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 6086 (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE III AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE III AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions prévues sur une même propriété peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE III AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE III AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage et à 4,5 mètres à l'égout et 6,5 mètres au faîtage en secteur sensible.

ARTICLE III AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures maçonnées disposées le long de la route départementale 19a auront une hauteur maximale d'un mètre.

ARTICLE III AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .

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

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

ARTICLE III AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des routes départementales 19a et 228 devront être aménagés selon les dispositions du projet urbain développées dans le projet d'aménagement et de développement durable et représentées sur les documents graphiques du dossier de PLU.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes au 5.11.1979 (publication du POS) est limitée à 50 m² de surface hors œuvre nette.

CHAPITRE IV - ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des espaces naturels à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.

Elle comprend des secteurs de richesse ou sous sol matérialisés sur les documents graphiques dans lesquels les exploitations de carrières sont autorisées.

Certains secteurs de la zone A identifiés sur les documents graphiques sont situés dans des zones susceptibles d'être inondées.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- La transformation en construction à usage d'habitation d'abri de jardin ou d'autres bâtiments.
- La création d'aire de camping soumise à autorisation.
- Les nouvelles constructions et installations à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureau et de services

non liées à une exploitation agricole ou à une activité existante, sauf celles autorisées en A2.

En sus, en secteur Inondable, toute nouvelle construction est interdite ainsi que la reconstruction après sinistre par crue torrentielle.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1-- Sont autorisées dans le secteur A, sauf secteur Inondable :

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes au 05/11/1979 et ayant une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 60 m².
- L'extension et l'aménagement des constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, hôtelières existantes au 05/11/1979
- La transformation des constructions repérées sur les documents graphiques par un ovale ou un cercle, sous réserve de démontrer le niveau de sécurité satisfaisant des accès routiers sur la route départementale 6086.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- dans un rayon de 50 m par rapport à un siège d'exploitation existant, les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer les récoltes, le matériel agricole ou abriter les animaux ; ces dernières (constructions abritant les animaux) devront être à 300 m minimum des zones urbaines ou urbanisables. Dans les mêmes conditions, les constructions ou installations correspondant à une activité annexe à l'exploitation agricole telle que : gîtes, table d'hôtes...

- les aires de camping, en tant que complément d'une activité agricole (camping soumis à simple déclaration) à condition d'être aménagées sur le domaine d'une exploitation agricole en cours d'activité, par l'exploitant lui même et dans un rayon maximal de 150 m du mas ou du siège d'exploitation existant.

- la création ou le transfert d'un siège d'exploitation Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être situés à proximité des bâtiments d'exploitation (50 m maximum).

Les distance visées ci-avant pourront être doublées sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de satisfaire aux exigences du règlement sanitaire départemental.

- les serres de production, agricole

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes, régulièrement autorisées.

- *Sont de plus autorisés dans les secteurs identifiés pour l'exploitation du sous-sol:*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement.

- l'extension des activités existantes classées ou non.

- *Dans les secteurs identifiés comme soumis à un risque d'inondation :*

Sont seules autorisées les extensions (sur vide sanitaire de 0,60 m minimum pour les bâtiments à usage d'habitation) des constructions existantes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sont interdits sur les RN 86 - RD 19 et RD 19a.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

~~. Eaux usées : La filière devra être conforme aux indications du schéma directeur d'assainissement si celui-ci existe. A défaut, en l'absence de réseau public, les eaux usées pourront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux règles de l'art.~~

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Le long de la route nationale 86, aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 35 m de l'axe de la voie, et entre 35 et 75 m de l'axe de la voie seules peuvent être autorisées les exceptions prévues par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

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

A moins de jouxter la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions sur une même propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 9 mètres au faîtage, sauf pour les constructions liées à l'exploitation d'une carrière dans les secteurs correspondants pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

Les extensions pourront atteindre la hauteur de l'existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé, sauf en cas de transformation de bâtiments existants en activité hôtelière. Dans ce cas il devra être prévu 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols(5.11.1979), la surface hors oeuvre brute totale de planchers pourra être augmentée de 50 m² une seule fois.

Les surfaces de planchers ne sont pas limitées pour les constructions de bâtiments nécessaires à une exploitation agricole. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.

Les logements destinés au gardiennage des activités existantes sont limités à 80 m² de surface hors oeuvre brute.

* La transformation des bâtiments repérés sur les documents graphiques est limitée à la surface hors oeuvre brute pré-existante.

CHAPITRE V- ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend un secteur Na de protection de captages d'eau potable, un secteur soumis à risque d'inondation dans lequel sont applicables les dispositions du Plan de Prévention des Risques figurant en tant que servitude d'utilité publique en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme

Elle comprend les secteurs de richesse du sous-sol matérialisés sur les documents graphiques dans lesquels les exploitations de carrières sont autorisées.

Elle comprend les constructions ou ensembles de constructions repérés par un cercle ou un ovale dans le secteur IIIAUt sur les documents graphiques.

Le secteur Nt correspond au site d'aménagement des abords du Pont du Gard ;

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article N 2 ci dessous, et notamment la transformation en construction à usage d'habitation, d'abris de jardin ou autres bâtiments.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés en secteur N, Na et Nt Inondables :

- Les aménagements et constructions de toute nature réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les serres - abris, légères et non maçonnées (plastique sur arceaux) liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les clôtures légères c'est à dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.

L'extension des exploitations agricoles existantes ; toutefois dans cette hypothèse l'extension ne doit pas conduire à créer ou transférer le siège d'exploitation en zone Inondable.

- les bâtiments nouveaux devront se situer dans un rayon de 80 m. par rapport au siège d'exploitation existant. Cette distance pourra être augmentée, sur demande justifiée, pour préserver un élément important de l'environnement ou si cette augmentation se traduit par une meilleure prise en compte du risque d'inondation (éloignement du lit mineur...).

- les créations éventuelles de surfaces habitables nouvelles devront être réalisées de préférence dans les bâtiments existants. Un choix contraire devra être justifié par le pétitionnaire. Les planchers correspondants ne devront en aucun cas se situer en nez de chaussée ou sous la cote de crue de référence lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques.

- L'aménagement ou l'extension par surélévation des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité à la date d'approbation de la seconde révision (26.01.94) et ayant une SHON au moins égale à 80 m² à cette même date, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :

- un changement de destination.
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public.
- à créer ou aggraver les risques de pollution ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs...
- rendre habitable les planchers situés en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques.
- créer de nouveaux logements.

- Les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.

- Les aires de stationnement ouvertes au public sans création de superstructures.

- Les équipements publics à caractère sportif ou de loisir (à l'exclusion des campings ou des HLL), sans création de superstructures. Ces dernières peuvent être adaptées suivant leur importance, leur implantation ou leur destination, au vu d'une étude hydraulique démontrant qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation et que le risque encouru pour les personnes accueillies soit limité.

Sont autorisés en zone N non identifiée comme inondable :

- La restauration et l'extension, des bâtiments existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sont admis si l'extension est limitée à 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette sans dépasser 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments existants si leur surface est supérieure à 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- les installations et outillages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Sont autorisés en secteurs N et Na non identifiés comme inondable

- les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement des captages.

Sont autorisés en secteur Nb :

- les installations et équipements nécessaires à la réhabilitation des anciens sites d'extraction, pour des activités culturelles.

Sont autorisés dans les secteurs identifiés pour l'exploitation du sous-sol:

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à leur fonctionnement.
- l'extension des activités existantes classées ou non.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées : La filière devra être conforme aux indications du schéma directeur d'assainissement si celui-ci existe. A défaut, en l'absence de réseau public, les eaux usées pourront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux règles de l'art.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau potable.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies, sauf en Nt où elles peuvent être implantées à l'alignement.

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

A moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé en Ntr.

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

Les constructions sur une même propriété peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, sauf en secteur sensible dans lequel la hauteur ne pourra dépasser 4,5 mètres à l'égout et 6,5 mètres au faîtage.

* La hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage en Nt.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III- POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension de construction (à usage d'habitation), la surface de plancher hors oeuvre nette totale pourra être augmentée une seule fois d'une surface maximale de 50 m².