

COMMUNE DE MONTFRIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N ° 1

3. REGLEMENT

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 26/07/2013
approuvant les dispositions
de la modification du Plan
Local d'Urbanisme*

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2006

Plan Local d'Urbanisme modifié le 26 juillet 2013

SOMMAIRE

CHAPITRE I – LES ZONES URBAINES	5
CHAPITRE II – LA ZONES 1AU	63
CHAPITRE III – LA ZONE 2AU	67
CHAPITRE IV – LES ZONES AGRICOLES	75
CHAPITRE V - LES ZONES NATURELLES.....	83
CHAPITRE VI : LEXIQUE et MODALITES D’APPLICATION DES REGLES	89
ANNEXES	95

CHAPITRE I - LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine équipée réservée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément ;

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation ;

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE U.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement des voies est toutefois admise pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol, en bordure des voies ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général inter quartiers.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est porté à 60 % pour les constructions à usage d'activités commerciales (habitation éventuellement comprise).

ARTICLE U.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mas jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE U.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (**COS**) EST FIXE A **0,40**

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone **Ua** correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties en ordre continu et le tissu est dense ;

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Ua.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;

- Dans les parties repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation définies par l'étude du contexte géomorphologique ou par la limite connue de la zone inondée, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE Ua.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Dans la partie du secteur Ua repérée sur les documents graphiques comme concernée par le risque d'inondation, la reconstruction des constructions sinistrées dans le cadre d'inondation et les extensions et l'aménagement des bâtiments existants sont admis à condition que la vulnérabilité soit diminuée :

- pour les logements, les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et de la cote 18 m. NGF ;
- en cas d'occupation ou d'utilisation de sols différents tels que des commerces, un niveau de plancher refuge de capacité suffisante et accessible directement depuis le rez-de-chaussée doit obligatoirement être créé. Cette règle peut faire l'objet d'une adaptation mineure afin de tenir compte de contraintes techniques du bâti ou de spécificités topographiques ou de géométrie de terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Ua.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. 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 dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE Ua.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront de préférence implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE Ua.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

ARTICLE Ua.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ua.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 15 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Ua.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mas jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien. Un cahier de recommandations architecturales annexé au PLU complète le règlement.

11.1 COMPOSITION DES FAÇADES

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du 19^{ème} siècle. L'axe des baies principales sera aligné.

11.2 FAÇADES

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques.

Pour les extensions, les matériaux utilisés pour la façade et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant.

Les maçonneries constituées de moellons de « tout venant » : galets, briques pleines..., seront enduites avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle de sables colorés, d'aspect taloché fin. Les maçonneries constituées de moellons de pierre de taille assisée seront laissées apparentes, rejointoyées avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle de sables colorés, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la tonalité de la pierre.

Tous les éléments en pierre de taille (encadrements, bandeaux, chaînes d'angle, corniches, etc) seront conservés apparents et nettoyés par brossage et lavage à faible pression. Les pierres de taille fortement érodées seront remplacées (reprise en tiroir). Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.

11.3 ENDUITS

Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte blanche sont interdites.

11.4 MATERIAUX INTERDITS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Ainsi que les matériaux de placage ou peinture en imitation, à l'exception d'ouvrages caractéristiques. Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

11.5 PERCEMENTS

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

11.6 LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries PVC sont à exclure. Les menuiseries métalliques acier et alu pré laqué pourront être acceptées pour la réalisation de vitrine. Les menuiseries seront selon leur état de conservation, soit restaurées soit refaites à neuf à l'identique des modèles anciens existants. Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre, à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu. Les anciennes ferronneries (garde-corps...) seront soit restaurées, soit restituées en s'inspirant des modèles existants.

11.7 ÉNERGIE NOUVELLE - CLIMATISEURS

Les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.

11.8 LES TOITURES ET COUVERTURE

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

Le matériau de couverture des constructions anciennes sera de préférence de la vieille tuile canal ou demi-ronde vieillie, à poser selon les techniques traditionnelles. La création de terrasse en toiture accessible est à exclure. Les terrasses en toiture ne peuvent être acceptées que si elles permettent d'améliorer les dispositions et le raccordement des toitures.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc.

11.9 LES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Elles pourront également être constituées d'un mur bahut de 80 cm surmonté d'une grille métallique de 1 mètre de hauteur à barreaudage vertical

En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

ARTICLE Ua.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Ua.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

Caractère de la zone

La zone **Ud** correspondant à un secteur de renouvellement urbain, plus dense.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Ud.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;

- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation, dans les conditions définies à l'article U2.

ARTICLE Ud.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Ud.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

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 seront de préférence implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE Ud.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

ARTICLE Ud.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ud.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ud.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Ud.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mais jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE Ud.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ud.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 1.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles des articles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

Caractère de la zone

La zone **Uf**, zone qui regroupe des équipements de sports, de tourisme et de loisirs ;

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1er octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Uf.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;

- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation, dans les conditions définies à l'article U2.
- toutes constructions ou installations autres que celles liées aux équipements publics sportifs, de loisirs et de tourisme.

ARTICLE Uf.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uf.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Uf.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Uf.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uf.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement des voies est toutefois admise pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol, en bordure des voies ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général inter quartiers.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE Uf.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE Uf.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uf.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est porté à 60 % pour les constructions à usage d'activités commerciales (habitation éventuellement comprise).

ARTICLE Uf.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Uf.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mas jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE Uf.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uf.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uf.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Caractère de la zone

La zone **Uh** correspondant au secteur pavillonnaire correspondant principalement à la zone concernée par le risque d'inondation exposée à un aléa supérieur à 0,50 m. de hauteur d'eau ;

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1er octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Uh.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh2 sont interdites.

ARTICLE Uh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les piscines sur les terrains supportant des habitations existantes ;

Les ouvrages techniques nécessaires aux services techniques ;

Les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité ;
- créer de nouveaux logements ;
- rendre habitable des planchers sous la cote de 18 m. NGF,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public ;
- créer ou aggraver les risques de pollution ;
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote 18 m. NGF.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Uh.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Uh.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uh.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement des voies est toutefois admise pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol, en bordure des voies ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général inter quartiers.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE Uh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE Uh.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uh.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est porté à 60 % pour les constructions à usage d'activités commerciales (habitation éventuellement comprise).

ARTICLE Uh.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Uh.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mais jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE Uh.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Il est recommandé l'utilisation d'essences locales.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 10% .

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,60.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles des articles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

La zone **Ui** correspondant au secteur pavillonnaire concernée par le risque d'inondation exposée à un aléa inférieur à 0,50 m. de hauteur d'eau.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Ui.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;

- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation, dans les conditions définies à l'article U2.

ARTICLE Ui.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Les constructions, extensions et aménagements sont autorisés à condition que les planchers constituant de la surface de plancher soient situés à 70 cm au-dessus du terrain naturel et que les sous-faces de planchers habitables soient situés au-dessus de la cote 15,60 mètres NGF.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ui.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Ui.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Ui.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE Ui.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement des voies est toutefois admise pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol, en bordure des voies ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général inter quartiers.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE Ui.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE Ui.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ui.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est porté à 60 % pour les constructions à usage d'activités commerciales (habitation éventuellement comprise).

ARTICLE Ui.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Ui.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mais jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE Ui.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant

- commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ui.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Il est recommandé l'utilisation d'essences locales.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 10%.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ui.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Caractère de la zone

La zone **Up** correspond à une zone d'intérêt paysager qui touche le plateau au-dessus du village.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Up.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;

- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation, dans les conditions définies à l'article U2.

ARTICLE Up.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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 sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Up.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 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.

4.2 EAUX USEES

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

4.3 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.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Up.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Up.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement des voies est toutefois admise pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol, en bordure des voies ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général inter quartiers.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE Up.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE Up.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est porté à 60 % pour les constructions à usage d'activités commerciales (habitation éventuellement comprise).

ARTICLE Up.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,50 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Up.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mais jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètres, éventuellement surmontés de lisses métalliques. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

ARTICLE Up.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Up.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Il est recommandé l'utilisation d'essences locales.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 30% .

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,15.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles des articles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

CHAPITRE II - ZONE 1AU

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Elle comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- 1 AUa, destiné à des activités artisanales et industrielles et qui pourra être urbanisé à condition que soit aménagé le carrefour RD 986/RD 763 ;
- 1AUp, zone d'intérêt paysager située sur les hauts des coteaux.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, si ces constructions ont une surface de plancher au moins égale à 60 m² à cette même date, ou d'activité, existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU ;
- l'aménagement et l'extension des ICPE soumises à déclaration et à autorisation existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes.

Dans le secteur 1AUa, sont de plus admis les constructions et aménagements réalisés dans la cadre d'une déchetterie intercommunale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU.3 : ACCES - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions ou en cas de construction d'une piscine.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que 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 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles), et que les façades implantées en limite séparative aient 2/3 minimum de façade commune.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf en 1AU_p et 1AU_a, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

En 1AU_p, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5,50 mètres.

En 1AU_a, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Pour les constructions ou installations liées à la déchetterie, autorisées à l'article 1AU2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9,00 mètres.

ARTICLE 1AU.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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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 1AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à cette même date, sans que la surface de plancher globale (existant + extension) n'excède 250 m².

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU, sera au plus égale à 100 % de la surface de plancher existante à cette même date.

CHAPITRE III - ZONE 2 AU

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitation et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- 2AU_p, zone d'urbanisation future d'intérêt paysager,

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 3- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- 4- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 6- les constructions et installations liées à l'activité agricole, sauf les extensions des activités existantes,
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- 8- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) sont autorisées à condition qu'elles soient à dominante d'habitat. Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine). De plus, les opérations d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Sont également autorisés :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activité à condition qu'elles existent à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU ;
- les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes ;
- les installations et travaux divers, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de la réalisation des équipements de tout ou partie de la zone :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES – 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.

3.1 ACCES

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 principes d'accès à la zone définis sur les documents graphiques du PLU devront être respectés. Les accès sont limités à deux par terrains. Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

3.2 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.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des orientations particulières définies dans le PLU, en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des orientations particulières définies dans le PLU.

ARTICLE 2AU 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAUX USEES

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

4.2 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.

4.3 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. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE 2AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

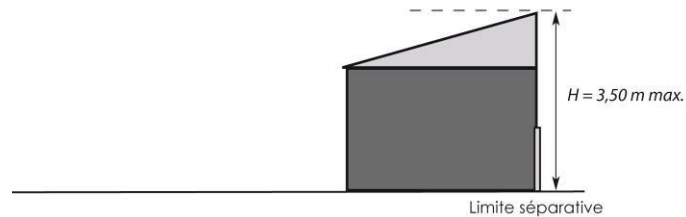
ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

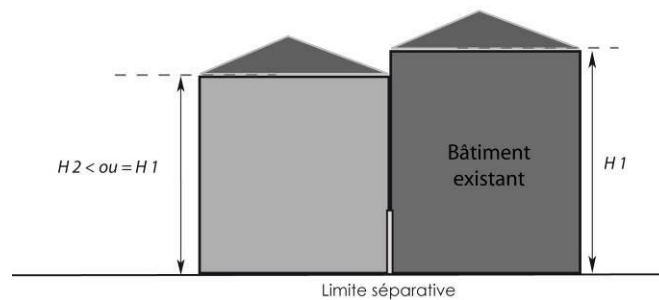
Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas (n°1) de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage ;
- dans le cas (n°2) d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

ARTICLE 7 : Constructions admises en limite séparative



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf en 2AU, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

De plus, dans la zone 2AUp, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,50 mètres.

ARTICLE 2AU.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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans l'ensemble de la zone, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Dans l'ensemble de la zone sauf en 2AUp, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m., surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En 2AUp, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètres, éventuellement surmontés de lisses métalliques. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Dans l'ensemble de la zone, In limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées 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.

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

	Norme imposée
Habitat	Deux places par logements Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place / chambre et par 5m ² de surface de plancher de restaurant
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80m ² de surface de plancher
Commerces de plus de 50m² de surface de vente	1 place / 20m ² de surface de plancher crée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable avec un minimum de 1 place de stationnement pour 75m ² de surface de plancher crée.

MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Il est recommandé l'utilisation d'essences locales.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20%.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.

CHAPITRE IV - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine cultivée du Gardon, le plateau et les coteaux des Costières. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie est soumise au risque d'inondation ; elle est délimitée dans le cadre du P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon» approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 2001.

Elle comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ap, localisé sur le plateau et les coteaux au-dessus du bourg, sensible du point de vue paysager ;
- Ae, localisé sur le plateau des Costières, où vont être implantées des éoliennes ;
- As, qui correspond à un périmètre de protection autour de la station d'épuration ;
- Ad, où pourra être implantée une déchetterie intercommunale.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

PREAMBULE

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

La zone A comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1er octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION « CONFLUENCE RHONE-GARDON-BRIANÇON »

REGLES GENERALES

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation définies par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée, les aménagements réalisés doivent conduire à une diminution de la vulnérabilité des bâtiments (avec mise hors d'eau des planchers).

De plus, dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques « Confluence Rhône-Gardon-Briançon » approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 2001, les aménagements et les extensions sont admis sous réserve du respect des conditions contenues à l'article II des Dispositions Particulières du titre II Conditions Spéciales du P.P.R « Confluence Rhône-Gardon-Briançon ».

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Néanmoins, dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et aménagements publics qui ne peuvent pas, pour des raisons techniques justifiées, être implantés dans un autre site, (voiries, pylônes électriques, ...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondations.

DANS LES ZONES SOUMISES A RISQUE « TRES ELEVE »

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation où la hauteur d'eau a atteint 50 centimètres, toute construction ou installation nouvelle est proscrite. Seules l'extension des bâtiments liés à l'activité agricole existants est possible dans la limite de 20 % de l'emprise des constructions existantes, avec mise hors d'eau des surfaces de plancher créées, des surfaces supportant des produits polluants, des planchers supportant des animaux et des planchers des locaux destinés à la transformation.

De plus, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote de référence,
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

DANS LES ZONES SOUMISES A RISQUE « ELEVE » OU « FAIBLE »

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation où la hauteur d'eau n'a pas atteint 50 centimètres, seules les extensions et les constructions réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante sont autorisées à proximité (moins de 70 mètres) du bâti existant, avec mise hors d'eau des surfaces de plancher créées, des surfaces de planchers supportant des produits polluants, des planchers supportant des animaux et des planchers des locaux destinés à la transformation.

De plus, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote de référence,
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

2.2. CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS ADMISES

- Sont admises dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ap et sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Dans le secteur Ae sont autorisées les éoliennes industrielles avec toutes installations annexes à conditions qu'elles aient fait l'objet d'une étude globale (paysagère, acoustique, ornithologique...).
- Dans le secteur Ad sont autorisées les déchetteries réalisées dans un cadre intercommunal.
- Dans le secteur As sont autorisées les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement de la station d'épuration.

2.3. LA PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (site de la Baume et source de Céserac), en application de l'article L. 123-1 5-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.3 : ACCES - 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.

3.1 ACCES

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.

Les accès directs, autre que regroupés et aménagés, sont interdits sur la RD 986 I, la RD 264, la RD763, la RD351, et la RD 500.

3.2 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.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

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

4.2 EAUX USEES

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, 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.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de ces voies, sauf en bordure des voies suivantes : RD 986 I, RD 351 et RD126.

En bordure de la RD986 I, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des RD126 et RD 351, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éoliennes industrielles. Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à 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.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions et aux éoliennes industrielles.

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

Non réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éoliennes industrielles.

ARTICLE A.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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). Ces dispositions ne sont pas applicables aux éoliennes industrielles.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

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

Dans le cadre des activités agricoles :

L'aménagement et l'extension de gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation est limitée à 35 m² de surface de plancher, une seule fois.

CHAPITRE V - ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger 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'espace naturel.

Elle comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Np, qui correspond aux périmètres de protection de captages d'eau potable.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

PREAMBULE

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N 2, est interdit, et notamment les carrières en dehors des secteurs protégés au titre de l'article R 123-11 c) en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, délimités sur les plans de zonage.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées, sauf en Np :

- l'aménagement et l'extension, en contiguïté des constructions existantes autorisées à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ayant, à cette même date, une surface de plancher moins égale à 60 m². Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation ou des activités compatibles avec les zones naturelles telles que les gîtes... Les annexes séparées peuvent également être autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher ;
- les piscines sur les terrains supportant des habitations existantes ;
- les carrières si elles sont situées dans des secteurs protégés au titre de l'article R 123-11 c) en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, délimités sur les plans de zonage.

En Np, sont autorisées les installations nécessaires au fonctionnement des équipements liés au captage.

Néanmoins, dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon- Briançon», les aménagements et extensions devront respecter les conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon- Briançon».

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote de référence,
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

De plus, les aménagements réalisés doivent conduire à une diminution de la vulnérabilité des bâtiments (avec mise hors d'eau des planchers).

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (site de la Baume et source de Cesserac), en application de l'article L. 123-1 7° et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.3 : ACCES - VOIRIE

ACCES

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

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

4.2 EAUX USEES

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Non réglementé.

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

Les extensions des constructions peuvent être implantées librement sauf en bordure de la RD986 I, où les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

ARTICLE N.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 (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elles seront légères, c'est-à-dire non maçonnées, et constituées de haies mixtes et d'essences régionales. Il est préférable d'éviter les haies mono spécifiques.

ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

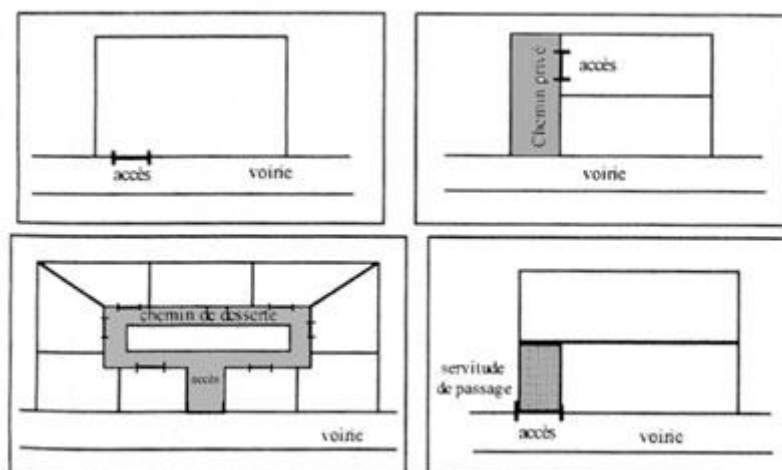
ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à cette même date, sans que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède 250 m².

CHAPITRE VI : LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.

- **Affouillement** : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.

- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

- Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Coefficient d'occupation du sol** : défini par l'article R.123-10, du Code de l'urbanisme, le C.O.S. représente le rapport exprimant la surface de plancher (m²) susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).

- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial

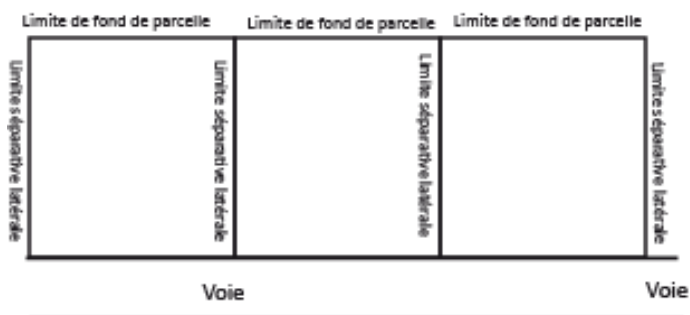
- les lieux de culte
 - les parcs d'exposition
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprise au sol** : conformément à R420-1 du CU, il s'agit de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus (y compris les piscines).
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

- **Exhaussement** : l'exhaussement est une opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

- **Ordre continu** : implantation en limite séparative, implantation continue d'une limite latérale à une autre.

- **Percement** : sont considérées comme percement les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide, les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs, les portes non vitrées.

- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surélévation : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

Surface de plancher : Elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ANNEXES

1 – IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE ESTHETIQUE, HISTORIQUE ET POUVANT FAIRE L'OBJET DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LEUR PROTECTION, AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME.

- 1- Les « murs à abeilles » du site de la Baume, situés en limite du plateau au-dessus du village, au nord.
- 2- La source de Céserac, avec l'élément bâti situé au-dessus du chemin de Céserac, à l'Est du bourg.
- 3 – La chapelle Saint-Jean des Vignes située au nord du village.