

**Commune
De
REMOULINS**

**Département
du Gard**

**4^{ème} modification
après 1^{ère}
révision du Plan
d'Occupation des
Sols**

1

PROCÉDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation	RÈGLEMENT
Élaboration du P.O.S.	19/05/1971		25/10/1978	08/12/1980	
1 ^{ère} modification				31/03/1981	
2 ^{ème} modification				14/06/1982	
3 ^{ème} modification				09/06/1986	
4 ^{ème} modification				09/06/1986	
5 ^{ème} modification.				29/09/1988	
6 ^{ème} modification				03/04/1992	
7 ^{ème} modification				27/07/1993	
8 ^{ème} modification				26/10/1993	
1 ^{ère} révision	29/10/1991	04/10/1994		25/04/1995	
Mise à jour				11/07/1996	
Mise à jour				28/04/1998	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER Architecte 192 Chemin Guillaume Laforêt 30000 NÎMES Septembre 2014
Mise à jour				17/08/1998	
1 ^{ère} modification				15/11/2005	
2 ^{me} révision / P.L.U	22/12/2005				
2 ^{ème} modification				25/05/2010	
3 ^{ème} modification	9/10/2012			29/01/2013	
4 ^{ème} modification	28/01/2014			09/09/2014	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - ZONE UA	7
CHAPITRE 2 - ZONE UC	15
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	24
CHAPITRE 1 - ZONE I NA	25
CHAPITRE 2 - ZONE II NA	28
CHAPITRE 3 - ZONE III NA	37
CHAPITRE 4 - ZONE IV NA	43
CHAPITRE 5 - ZONE NC	51
CHAPITRE 6 - ZONE ND	56

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Remoulins.

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

1 – Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R. 111.3.2, R. 111.4, R. 111.14, R. 111.14.2, R. 111.15 et R. 111.21.

2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols nonobstant la mention « non règlementée » y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan d'occupation des sols.
- b) Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - a. Les périmètres sensibles,
 - b. Les secteurs sauvegardés.
- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc. ...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles :
 - . ZONE UA correspondant au centre ancien
 - . ZONE UC destinée à une urbanisation plus aérée
2. Les zones naturelles insuffisamment ou non équipées où la commune n'a aucune obligation à priori :

a) d'urbanisation future :

- | | |
|---------------|--|
| . ZONE I NA | d'urbanisation différée |
| . ZONE II NA | réservée pour une urbanisation à court terme à dominante d'habitat |
| . ZONE III NA | réservée aux activités touristiques et de loisirs |
| . ZONE IV NA | réservée aux activités multiples (commerciales, artisanales, industrielles ou de service). |

b) à protéger :

- | | |
|-----------|--------------------------------------|
| . ZONE NC | de richesse du sol et du sous-sol |
| . ZONE ND | de qualité des paysages et de risque |

Le Plan d'Occupation des Sols peut comprendre des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptions mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123.21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

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

- l'édification des clôtures (articles R. 444-1 à 12) ;
- les installations et travaux divers (articles R. 442-1 à 13) tels que :
 - o les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
 - o les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
 - o les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R. 130-1 à 24 du Code de l'urbanisme) ;
- le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping caravanning (articles R. 443-1 à 16) ;
- l'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R. 444-1 à 4) ;
- la démolition de tout ou partie de bâtiment : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles L. et R. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

2) Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit :

En bordure des RN 100 et 86 et de la voie SNCF classées voies bruyantes respectivement de type 1 (RN 100 et 86) et 2 (SNCF) avec 2 files de circulation, les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme avec les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978.

3) Zones inondables :

Les limites des zones inondables sont reportées sur les documents graphiques. Celles-ci, toutefois, n'ont pas une précision rigoureuse. Aussi, en bordure de ces zones il est recommandé d'effectuer un levé topographique des lieux afin de situer les planchers habitables au dessus de la côte des plus hautes eaux connue.

De plus, dans toutes les zones, lorsque les constructions admises sont situées en tout ou partie dans un secteur soumis à risque d'inondation, la hauteur de la construction sera mesurée à partir du niveau haut du remblai nécessaire pour situer le bâtiment hors d'eau.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation (et leurs annexes)
 - hôtelier
 - d'équipement public
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureau
 - de services (clinique, maison de retraite, etc ...)
 - agricole (excepté les élevages visés en UA 2)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les aires de jeux et de sports.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article UA 1 ci-dessus, et en particulier:

- Les bâtiments destinés 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.

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasse de véhicules hors d'usage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIERIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

• Eau potable :

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

• Eaux usées :

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

• 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.

• Électricité et téléphone :

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

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce 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.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres à l'égout de la couverture et à 13 mètres au faîtage.

- 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 telle que les cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc ..

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les secteurs situés dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol suivant les dénivellations du terrain.

Façades

- Les façades principales seront parallèles aux voies publiques ou s'implanteront suivant l'alignement général.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).

Toiture

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %).

- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment d'habitation sur lequel ils seront installés.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie.
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée.
- Les murs des terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Percements

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies doivent être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur, cette disposition de concerne pas les devantures commerciales.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur, cette disposition de concerne pas les devantures commerciales.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades, visibles depuis le domaine public.
- Les clôtures seront d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec de larges barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, elles seront constituées :
 - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade
 - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 0,50 surmontés d'une grille à barreaux droits ; la pose de grillage n'est pas autorisée;toutefois dans les zones sensibles au risque inondation, des prescriptions différentes, de nature à réduire le risque, pourront être imposées aux constructeurs.
- Les clôtures en matière plastique sont interdites.
- Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire, toutefois les portes dont la teinte est donnée par la nature du bois peuvent déroger à cette prescription.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

- Deux places de stationnement par logement de 50 m² à 170 m² de surface de plancher.
- Trois places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 170 m².
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant :
 - Une place de stationnement par chambre.
 - Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
 - Dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce.
- une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat;
- Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 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 fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Si aucune des possibilités énumérées ci-dessus au présent article, n'a pu être satisfaite, le demandeur devra verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipale en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementées

ARTICLE UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 - ZONE UC

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation périphériques sous forme pavillonnaire.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les constructions à usage :

- d'habitation (et leurs annexes)
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau
- de services (clinique, maison de retraite, etc ...)
- agricole (excepté les élevages visés en Uc 2)

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) et relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.

- Les aires de jeux et de sports.

- Le stationnement isolé de caravanes.

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire réalisées par la S.N.C.F. et sur son domaine.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus, et en particulier :

- Les bâtiments destinés 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.
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasse de véhicules hors d'usage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIERIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En application des articles R.111.2 et R.11.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur importance, elles ont de nature à porter atteinte d'une manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

• Eau potable :

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

• Eaux usées:

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

• 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.

• Électricité et téléphone :

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

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

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, sauf en cas de division parcellaire postérieure à la date d'approbation de la première révision. Dans cette hypothèse, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être au moins égale à 500 m².

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4.00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce 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.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7.00 mètres à l'égout de la couverture et à 9.00 mètres au faîtage.
- 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 telle que les cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc ...

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les secteurs situés dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol suivant les dénivellations du terrain.

Façades

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché d'au moins 50 cm.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm à 40 cm par mètre (33 à 40 %).
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures.

- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Le toit possédera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse pourront être autorisés pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - o soit en pierres de calcaire ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
 - o soit enduit dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
 - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.

Percements

- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

- Les clôtures seront constituées :
 - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes largement dimensionnées pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 0,50 surmontés d'une grille à barreaux droits;
 - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage.toutefois dans les zones sensibles au risque inondation, des prescriptions différentes, de nature à réduire le risque, pourront être imposées aux constructeurs
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
 - Deux places de stationnement par logement de 50 m² à 170 m² de surface de plancher.
 - Trois places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 170 m².

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant :
 - Une place de stationnement par chambre.
 - Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
 - Dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant.

- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce.

- une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat;

- Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 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 fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;

- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si aucune des possibilités énumérées ci-dessus au présent article, n'a pu être satisfaite, le demandeur devra verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipale en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0.40. Il pourra atteindre 0.60 si l'opération comprend des constructions à usage d'activité.
- En cas d'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la première révision et ne respectant pas les dispositions de l'article UC 5 et excédant le C.O.S. ci-dessous, une augmentation de la surface de plancher de 50 m² est admise une seule fois.
- Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ARTICLE UC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE I NA

CHAPITRE I – ZONE I NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée qui pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du POS ou dans le cadre d'une ZAC.

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

ARTICLE I NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- Les ZAC.
- Les équipements publics.

ARTICLE I NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article II NA 1 ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE I NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementée

ARTICLE I NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE I NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementée

ARTICLE I NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE I NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée

ARTICLE I NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE I NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE I NA 11 – ASPECT EXTERIER DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE I NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE I NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementées

ARTICLE I NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 - ZONE II NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend un secteur II NAa soumise à des contraintes d'accès.

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

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- les opérations d'ensemble (telle que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) à dominante d'habitat.

Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement public, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

- Les équipements publics.

- Les aires de jeux et de sports.

- Les bâtiments agricoles d'exploitation sans fondation et démontables

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article II NA 1 ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- En application des articles R.111.2 et R.11.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur importance, elles ont de nature à porter atteinte d'une manière directe ou indirecte à la sécurité publique.
- Les accès directs sur la route départementale 6086 sont interdits. La desserte de la zone II NAa ne pourra s'effectuer qu'à partir de la voie communale située à l'Ouest. L'opération ne pourra être autorisée que lorsque cette voie communale aura été aménagée et raccordée de façon satisfaisante par l'aménageur aux voies publiques existantes en accord avec les services concernés et ce, dans le respect du schéma de voirie, indiqué sur le document graphique.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.)

- Eau potable :

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

- Eaux usées :

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

- 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.

- Électricité et téléphone :

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

ARTICLE II NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Superficie des opérations :

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 1,5 ha ou au reliquat de terrains enclavés, limités par des parcelles bâties, des voiries, des limites de zone ou d'opération ...

- Superficie des lots :

La superficie minimale des lots à bâtir des opérations d'ensemble (lotissements, associations foncières urbaines ...) et du terrain affecté à chaque logement dans les groupes d'habitations doit être au moins égale à 500 m² ; les espaces communs n'étant pas pris en compte. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du P.O.S. (08 décembre 1980).

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4.00 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce 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.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7.00 mètres à l'égout de la couverture et à 9.00 mètres au faîtage.

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les prescriptions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les secteurs situés dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique.

Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée; l'aspect de la construction pourra alors ne pas être conforme aux prescriptions du présent article lorsque la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol suivant les dénivellations du terrain.

Façades

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché d'au moins 50 cm.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm à 40 cm par mètre (33 à 40 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Le toit possédera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse pourront être autorisés pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - o soit en pierres de calcaire ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
 - o soit enduit dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
 - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.

Percements

- Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes largement dimensionnées pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement,
 - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;toutefois dans les zones sensibles au risque inondation, des prescriptions différentes, de nature à réduire le risque, pourront être imposées aux constructeurs.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'enduit des extensions sera similaire au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
 - Deux places de stationnement par logement de 50 m² à 170 m² de surface de plancher.
 - Trois places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 170 m².
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant :
 - Une place de stationnement par chambre.
 - Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
 - Dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce.
- une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 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 fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;

Si aucune des possibilités énumérées ci-dessus au présent article, n'a pu être satisfaite, le demandeur devra verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipale en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant en tant que de besoin, placettes plantées, aires de jeux, surlargeurs de voirie plantées, etc...

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0.40.

En cas d'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la première révision et ne respectant pas les dispositions de l'article II NA 5 et excédant le C.O.S. ci-dessous, une augmentation de la surface de plancher de 50 m² est admise une seule fois.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ARTICLE II NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE 3 - ZONE III NA

CHAPITRE III – ZONE III NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée destinée aux activités touristiques et de loisirs.

Une partie de cette zone est située dans les zones submersibles du Gardon.

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

ARTICLE III NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Préambule : les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements de constructions existantes autorisées dans cette zone devront être implantées sur les terrains situés au minimum à la cote NGF de 27 mètres. Au dessous de cette cote, dans la zone d'aléa fort, seules peuvent être admises les aires de stationnement, les piscines ou les aménagements de loisirs. Dans la partie des terrains situés entre les cotes de 27 mètres et 27.50 mètres (aléa modéré), les constructions pourront être admises sous réserve que tous les planchers habitables (habitations, activités commerciales, artisanales ou industrielles) soient calés à plus de 0.80 mètre par rapport au niveau naturel.

Sont admises :

- 1) Les activités de tourisme ou de loisirs.
- 2) L'aménagement de camping-caravaning et de parc résidentiel de loisir à gestion hôtelière.
- 3) Les hôtels et restaurants.
Ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des activités précitées.
- 4) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 5) L'extension des logements existants à la date d'approbation de la présente révision ; les annexes autorisées dans ce cadre pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 40 mètres du logement existant.
- 6) Les bâtiments d'exploitation agricole (à l'exception des élevages visés à l'article III NA 2) sans fondation et démontables.
- 7) La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- 8) Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 9) Les équipements publics.

ARTICLE III NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article IIIINA 1 ci-dessus.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE III NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

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

- Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des servitudes de protection du captage.

- 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.

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.

- Electricité et téléphone :

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

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE III NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une des opérations visées en article III NA 1 (1,2 et 3) doit être au moins égale à 0.5 ha.

ARTICLE III NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de distributions internes des opérations d'ensemble.

ARTICLE III NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du 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.

ARTICLE III NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE III NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE III NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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 pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

ARTICLE III NA 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 du Code de l'Urbanisme).

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

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE III NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les camping-caravaning : 1 place par tente ou caravane.
- pour les parcs résidentiels de loisirs :
- pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE III NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de permettre l'examen des conditions d'insertion des projets dans le site d'accueil, les demandes d'opérations touristiques ou de loisirs devront fournir un plan faisant apparaître l'état initial de la végétation et un plan d'aménagement paysager. En tout état de cause, la localisation des voies, parkings, équipements de loisirs, etc, devra s'attacher à préserver la végétation existante.

SECTION III NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de la zone est fixé à 0.40.

L'aménagement et l'extension des logements, existants à la date d'approbation de la présente révision P.O.S, et excédant le C.O.S. si dessus pourront néanmoins dépasser ce C.O.S dans la limite de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette une seule fois.

Il en est de même pour l'extension (en Surface Hors Œuvre Brute) des activités existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante à cette même date (8 décembre 1980).

De même, la reconstruction des constructions sinistrées pourra se réaliser dans la limite de la Surface Hors Œuvre Brute sinistrée. Ils pourront bénéficier de l'extension forfaitaire prévue ci-avant.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ARTICLE III NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non autorisé.

CHAPITRE 4 - ZONE IV NA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité peut être subordonnée à la réalisation ou au renforcement des équipements.

Elle comprend un secteur IV NAr, à constructibilité limitée, situé dans les zones submersibles du Gardon et un secteur IV NAa soumis à des contraintes d'accès et de desserte.

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

ARTICLE IV NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises sauf en secteur IV NAr :

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de service, d'hôtel et de restaurant relevant éventuellement du régime des installations classées.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisées, sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité.

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation) et les clôtures.

Les équipements publics.

L'extension des habitations existantes au 8 décembre 1980 ayant une surface de plancher supérieure à 80 m².

En secteur IV NAr sont seules admises les constructions réalisées dans le cadre de l'extension de l'activité existante dans la zone IV NA voisine et strictement nécessaires à son fonctionnement, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La réalisation de nouveaux bâtiments devra être précédée d'une étude hydraulique sur la Valliguières établie à partir de deux hypothèses :
 1. Crue exceptionnelle sur le ruisseau (T>100 ans) et Gardon bas.
 2. Crue importante sur le ruisseau (T=50 ans) et crue centennale du Gardon.
- Les planchers bas des nouveaux bâtiments devront être situés au dessus de la côte des plus hautes eaux.
- Afin de ne pas diminuer la capacité de stockage des crues, les remblais réalisés devront être compensés par des déblais prélevés dans le lit majeur du Gardon.

ARTICLE IV NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article IV NA 1 ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En secteur IV NAa, les accès directs à partir de la route départementale n° 6101 sont interdits et la desserte de la zone devra s'effectuer à partir des voies existantes ou à créer portées sur les documents graphiques.

- En application des articles R.111.2 et R.11.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur importance, elles ont de nature à porter atteinte d'une manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

ARTICLE IV NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau potable :

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

- Eaux usées :

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

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

- Eaux pluviales :

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.

- Électricité et téléphone :

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

ARTICLE IV NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les opérations de construction doivent porter sur une surface minimale de 2 000 m² sauf extension d'habitation ou d'activité existante. Toutefois si la construction est raccordée au réseau public d'assainissement, ce minimum est ramené à 1 000 m².

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4.00 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE IV NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce 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 5 mètres.

ARTICLE IV NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE IV NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE IV NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10.00 mètres au point le plus haut de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc ...

ARTICLE IV NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et suivra les niveaux du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Toiture

- La toiture possédera 2 pentes au minimum ou un toit terrasse.
- Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques métalliques ou de matériaux composites de grandes dimensions sous réserve que les coloris soient gris, vert ou brun suivant palette d'échantillons déposée en mairie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur du rampant et ne devront pas excéder plus de 50% de la surface totale de toiture.
- Les toits terrasse devront être végétalisés.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées,
 - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o Soit de végétaux doublées d'un grillage ;toutefois dans les zones sensibles au risque inondation, des prescriptions différentes, de nature à réduire le risque, pourront être imposées aux constructeurs.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;

Couleur

- les surfaces de couleurs vives sont interdites;
- l'unité des couleurs est obligatoire, la variation de teintes d'une même couleur est autorisée.

ARTICLE IV NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant :
 - Une place de stationnement par chambre.
 - Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
 - Dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant.
- Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce.

- une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat;
- Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 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 fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
-
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si aucune des possibilités énumérées ci-dessus au présent article, n'a pu être satisfaite, le demandeur devra verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipale en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE IV NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être plantés à raison de 40 % des surfaces libres. Les marges de reculement doivent être plantées d'arbres à haute tige formant écran de verdure. Les aires de stationnement doivent être plantées. En bordure de la ZAC de l'Arnède, les limites séparatives devront être bordées par des plantations denses formant écran propre à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV NA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0.60.

ARTICLE IV NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non autorisé.

CHAPITRE 5 - ZONE NC

CHAPITRE V - ZONE NC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de son potentiel agricole. Elle comprend un secteur NCar où l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières est admise.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Préambule : En bordure de la Valliguières, au-delà de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques, et sur une profondeur de 60 m, tout projet de construction devra être accompagné d'une étude hydraulique de risque basée sur des levés topographiques fournis par le demandeur.

Sont admises dans l'ensemble de la zone sauf en NCar,

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages). Toutefois, les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 80 mètres autour du siège de l'exploitation existant à la date de publication du P.O.S.

Cette dernière disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation.

Les distances visées ci-dessus pourront être doublées sur demande justifiée en raison du relief, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

- Les serres de production.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision et ayant une Surface Hors Œuvre Nette au moins égale à 80 m² à cette même date. Dans ce cadre les annexes séparées peuvent être autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher hors œuvre brute.
- L'extension des activités existantes
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- La transformation des constructions repérées sur les documents graphiques en construction à usage d'habitation ou d'activités de service telles que bureaux à caractère administratif, ou locaux à usage d'activités d'accueil, de réception, de séminaire (à l'exclusion des activités de restauration ou d'hôtellerie).

- Les constructions de toute nature, installations et dépôts liés au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitation sur le domaine S.N.C.F.

En **secteur NCar** sont admises les ouvertures et exploitations de carrières ou gravières.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus, et en particulier :

- La transformation en construction à usage d'habitation d'abri de jardin ou d'autres bâtiments.
- Le stationnement des caravanes (hors terrain aménagé).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

En application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisations d'occupations ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur destination, leur importance, elles sont de nature à porter atteinte de manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant et située en deçà de ces limites.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

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

Non réglementée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE NC 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 avoisinant, aux sites, au paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

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

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la présente révision, la Surface Hors Œuvre Nette de l'ensemble des bâtiments pourra atteindre 250 m².

Les surfaces de planchers ne sont pas limitées pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ainsi que pour les extensions d'activités existantes et les constructions liées au fonctionnement de l'autoroute ou de la voie ferrée.

Dans ces hypothèses, le pétitionnaire devra, toutefois, justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité.

La reconstruction des constructions sinistrées est limitée à la Surface Hors Œuvre Brute sinistrée.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE 6 - ZONE ND

Caractère de la zone :

La zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la présence du PONT DU GARD et de la qualité des sites et des milieux naturels.

Elle comprend :

- un secteur NDr soumis à risque d'inondation.
- un secteur NDt correspondant au périmètre du projet d'aménagement et de mise en valeur du site du PONT DU GARD situé sur la commune de REMOULINS et soumis aux dispositions de la loi du 2 mai 1930.
- Un secteur NDa qui couvre la partie du site classé du Pont du Gard située hors périmètre d'aménagement et, qui est composé de 3 secteurs: NDa, NDat (à vocation touristique), NDar (inondable).
- Un secteur NDbr de protection des captages ou de la station d'épuration.
- Un secteur NDcr où est installé un terrain de camping caravanning.
- Un secteur NDesr affecté aux équipements sportifs et d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Préambule : Dans les zones inondables délimitées sur les documents graphiques (zone ND suivies d'un indice « r »), les occupations ou utilisations du sol admises feront l'objet d'une étude technique particulière pouvant aboutir soit à des prescriptions spécifiques destinées à assurer la sécurité des personnes, la protection des biens ou le libre écoulement des eaux, soit à l'interdiction.

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

- les démolitions de bâtiments existants;
- l'exploitation de gravières dans les emprises du projet de calibrage du GARDON sous contrôle des services et syndicats compétents.
- **Sauf en secteur NDt**, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision et ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date. Dans ce cadre les annexes séparées peuvent être autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

Sont également admis:

1- En secteur NDat et NDar, l'extension des activités touristiques existantes et les aménagements et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

2- En secteur NDbr, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des captages et de la station d'épuration.

3- En secteur NDr, sous réserve des dispositions figurant en préambule :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision et ayant une surface de plancher au moins égale à 80 m² à cette même date.
- Dans ce cadre les annexes séparées peuvent être autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher. Cependant, les surfaces nouvelles affectées à l'habitat ne pourront en aucun cas se situer sous la côte des plus hautes eaux.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dans un rayon de 80 m autour d'un siège d'exploitation existant.

4- En secteur NDt :

- Les installations et constructions de toute nature à usage d'activité touristique, culturelle ou de loisir, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement uniquement dans les secteurs spécifiques figurant dans le schéma d'aménagement de zone annexé au présent P.O.S et dans les limites précisées dans les articles suivants et sur le schéma.
- Toutefois, dans les zones inondables délimitées sur le schéma d'aménagement, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra être accompagnée d'une étude hydraulique qui comprendra des profils topographiques en long et en travers au droit

de l'opération rattachée à la cote N.G.F.. Au vu de cette étude technique particulière, des prescriptions spéciales d'implantation ou de construction pourront être imposées afin d'assurer la sécurité des personnes, la protection des biens et le libre écoulement des eaux.

- Les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les bâtiments résistent aux pressions de la crue de référence ainsi qu'à des tassements ou érosions localisés.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants nécessaires aux activités d'accueil touristique et de service.

5- En secteur NDesr sont autorisés

1. sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues, les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais, tel que : pistes d'athlétisme, terrains de jeux, de tennis, de football;
 - leurs annexes tel que : vestiaires, locaux de stockage, sanitaires et les tribunes non fermées; dans le limite de 150 m² d'emprise au sol par activité sans excéder 300 m² au total sur l'ensemble du secteur et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote des Plus Hautes Eaux + 30 cm;
 - les aires de stationnement ouvertes au public sans création de superstructures sous réserve :
 - qu'elles soient signalées comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - qu'elles ne créent pas de remblais,
 - qu'elles ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - les affouillements de sol de plus de 100 m² de superficie et de 2 mètres de profondeur si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation;
 - les opérations de déblais/remblais à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ;
 - les constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens;

- les ouvrages techniques d'intérêt collectif, les constructions et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- les clôtures à mailles supérieures à 5 cm de coté;
- les murs de clôture de hauteur inférieure à 40 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article ND 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

En application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation d'occupations ou d'utilisations des sols pourront être refusées ou soumises à l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur dimension, leur destination, leur importance, elles sont de nature à porter atteinte d'une manière directe ou indirecte à la sécurité publique.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES EAUX

Eau potable :

En secteurs NDt et NDesr, toute construction ou installation exigeant une alimentation en eau potable doit être alimentée par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Les forages, captages ou puits particuliers de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformes aux règlements en vigueur sont admis dans le reste de la zone.

Eaux usées :

- a- Les eaux résiduaires doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement collectif de caractéristiques suffisantes.
- b- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents même traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdite.
- c- En secteur NDesr toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des conduites étanches

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellements sur les aires de stationnement devront être récupérées en amont du périmètre de protection du captage délimité sur le schéma d'aménagement et évacuées vers le Gardon après traitement. Cette prescription s'applique au secteur NDesr.

ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions :

- peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées en secteurs NDt et NDesr
- doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des voies et à 8 mètres de l'alignement dans le reste de la zone.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées dans cette zone doivent être implantées à une distance horizontale d'au moins 10 mètres des limites séparatives des propriétés. Des adaptations sont possibles pour aménagement de bâtiments existants.

En secteur NDt les constructions doivent être implantées conformément au schéma d'aménagement.

En secteur NDesr l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale de la parcelle intéressée.

En secteur NDt, elle doit être conforme au schéma d'aménagement.

En secteur NDesr, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 150 m² sol par activité ou destination sans excéder 300 m² au total sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf indication contraire mentionnée sur le schéma d'aménagement, la hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 10 mètres.

En secteur NDesr, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel ou dans les conditions fixées à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 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 aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

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

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

L'aspect et la hauteur des clôtures ne sont pas réglementés en secteur NDt.

En secteur NDesr

- les mailles des clôtures devront être supérieures à 5 cm de coté,
- la hauteur des murs est limitée à 40 cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

En secteur NDt, le stationnement des véhicules sera assuré conformément au schéma d'aménagement.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés soumis au régime forestier sont administrés conformément aux dispositions du Code Forestier. Les espaces boisés classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et suivants. Ainsi toute demande de défrichement sera refusée et les coupes et abattages d'arbres seront soumis à déclaration préalable. En outre, la réduction ou la suppression d'un espace boisé classé ne sera possible que par une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être conservées hors zone d'aménagement et les arbres dépérissant remplacés dans la proportion de 2 pour 1 sous réserve des dispositions du titre 1, article 6 relatif aux zones inondables.

De plus en secteur NDesr,

- les surfaces portées en Espace Boisé Classé doivent être plantées de sujets de hautes tiges à raison d'un sujet par 20 m² lors de la réalisation de l'aménagement;
- les aires de stationnement doivent comporter un arbre de hautes tiges par place de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur NDt, les surfaces de planchers des constructions créées à l'occasion du projet ne peuvent excéder les surfaces indiquées sur le schéma d'aménagement annexé au présent document.

Dans le reste de la zone, en cas d'extension des logements existants à la date d'approbation de la présente révision, la surface de plancher totale pourra atteindre 250 mètres carrés.

Toutefois, en secteur NDr cette extension est limitée à 15 % de la surface de plancher existante.

La surface de plancher n'est pas limitée en cas d'extension d'activité existante.

Toutefois dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité.

La reconstruction des constructions sinistrées est limitée à la surface de plancher sinistrée.

ARTICLE ND 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.