



DEPARTEMENT DU GARD
**Commune de
Goudargues**

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°3 du PLU
Modification n°1
Modification n°2

PLU approuvé par DCM le 15 02 2011



IV - REGLEMENT



Terres Neuves
Analyse et Valorisation des Territoires
7, Bd Sarraill - 34000 Montpellier
Tél : 04.67.66.31.84 - Fax : 04.67.66.32.64
Email : terres-neuves@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....P 5

CHAPITRE II.1 ZONE UA..... P 6

CHAPITRE II.2 ZONE UB..... P 18

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....P 31

CHAPITRE III.1 ZONE IAU..... P 32

CHAPITRE III.2 ZONE IIAU..... P 35

ZONE IIAUB.....P4

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....P 56

CHAPITRE IV.1 ZONE A..... P 57

CHAPITRE IV.2 ZONE N..... P 67

- **Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles (Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme)**

-

Dispositions applicables à la zone

- | | |
|---------------------|---|
| Article 1 | Les occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières |
| Article 3 | Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Les conditions de desserte des terrains par les réseaux |
| Article 5 | La superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | L'implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | L'Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | La hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | L'Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement |
| Article 13 | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations |
| Article 14 | Le coefficient d'occupation du sol |
| L'article 15 | est supprimé, tout dépassement de COS est désormais interdit. |

- **Définitions**

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la surface bâtie projetée au sol.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II.1

Dispositions applicables à la zone

UA

Zone correspondant aux centres anciens denses de Goudargues et de ses hameaux, Frigoulet, Ussel, La Bastide et Goussargues. Les bâtiments y sont construits à l'alignement des voies publiques et resserrés en ordre continu. L'urbanisation de cette zone pourra se poursuivre sous forme d'opérations d'ensemble et/ou individuelles, pour l'accueil d'habitats, d'hébergements hôteliers, de commerces, de services.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage des Yverières matérialisé sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions particulières fixées dans l'arrêté de DUP n°9603156 du 18 octobre 1996 (annexé au PLU) devront être respectées.

Cette zone est par ailleurs en partie concernée par le risque d'inondation. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les plans de zonage. Dans ces secteurs les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières.

En raison de la présence de monuments historiques classés (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection. Par ailleurs en raison de la présence de sites archéologiques il convient de consulter les plans et instructions en annexes.

Pour la prise en compte du risque sismique il convient de se référer au décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du ce risque, en annexes.

Il est à noter que certaines zones sont soumises à autorisation de défrichement, Cf. annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf si elles sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976 ;
- Les installations classées soumises à déclaration, en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les hébergements hôteliers de type parcs résidentiels de vacances ;
- Les habitations légères de loisirs, telles que prévues à l'article R444-3 du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions nouvelles de toute nature, les remblais et les clôtures en dur qui se situeraient à moins de 10 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau permanents ou temporaires ;

De surcroît en zone inondable :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
 - la création de nouvelles déchetteries,
 - la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m. de hauteur,
 - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluant,
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- La création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les clôtures et les constructions de moins de 20m² à condition qu'elles soient soumises à déclaration préalable.
- Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités existantes dans la zone et qu'elles n'émettent pas de nuisances pour le voisinage occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les volumes des piscines des logements sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

De surcroît en zone inondable :

- La reconstruction est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

- L'extension au dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans la création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

- L'extension des bâtiments existants, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du terrain naturel sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérable,

- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement,

- que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

- La création de bâtiments nouveaux est admise au niveau du terrain naturel sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition,

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,

- que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement,

- que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démolit.

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

- La création d'annexes est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

- La modification de construction sans changement de destination ou avec un changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

- La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE est admise.

- La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.

- la modification ou le changement de destination de bâtiments existants, même avec l'augmentation du nombre de logements, sont admis au niveau du sol existant, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux sous la PHE ne soient pas destinés à des locaux de logement,

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électriques descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces et d'étages en logements.

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserves :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général, sauf les stations d'épuration, les déchetteries et les équipements techniques, sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, portes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage sur des fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'accès sur les voies publiques, l'accès ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

II - Voirie

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

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40m et qu'elles desservent plus de 5 habitations, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes quelque soit leur classification.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et en limite des voies et des emprises publiques.

Dans le cas où un passage serait réservé entre l'immeuble à construire et les constructions voisines, une continuité sera assurée (porte cochère ou mur plein de 2 m de haut minimum).

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

I – Limites latérales

Les bâtiments situés dans une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement autorisé par rapport aux voies et emprises publiques, doivent être implantés sur une limite séparative latérale au moins. Si l'implantation du bâtiment n'est pas d'une limite séparative latérale à l'autre de son terrain d'assiette, le bâtiment sera alors prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur, d'une hauteur minimale de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir) de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement.

Toutefois lorsque cette implantation est rendue impossible par :

- l'existence d'une servitude,
- ou la nécessité de protéger un élément naturel (plantations),
- ou si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade,
- ou pour une raison liée à une contrainte technique,

Dans ces cas, la construction pourra n'être édifiée que sur une des limites latérales, ou pourra être implantée partiellement en retrait des limites, à une distance au moins égale à la demi-hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4 m et sous réserve que la continuité de façade soit assurée (porte cochère ou mur plein de 2 m de haut minimum).

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au-delà de cette profondeur de 20 m, les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives et avec un recul minimum de 4 m pour les parties dépassant 7 m de haut,
- soit à une distance de toute limite séparative au moins égale à la demi-hauteur maximale de la construction sans être inférieure à 4 m,

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum de l'ensemble des limites séparatives latérales.

Un retrait minimum de 10 m, est obligatoire si la limite séparative est constituée d'un fossé ou d'un ruisseau, même d'écoulement temporaire. Cette distance peut être réduite si la topographie assure une mise hors d'eau des constructions, notamment par un fort dénivelé et ces dernières et/ou les aménagements réalisés n'accentuent pas ou ne modifient pas le risque d'inondation

II – Limites de fond de parcelle

Le retrait vis à vis des limites séparatives de fond de parcelle est au moins égale à la demi-hauteur maximale de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Si la longueur de la parcelle est égale ou inférieure à 20 m, seule les parties dépassant 7 m de haut devront être édifiées avec un recul minimum de 4 m vis à vis des limites séparatives de fond de parcelle.

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum des limites séparatives de fond de parcelle.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 12 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

I - Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites

Il est préconisé que les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, soient traités à joint plein. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

II - Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.
- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales.
- dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

III - Toitures

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites. Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En dehors des zones inondables, où ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux, être accessibles depuis l'intérieur et ne couvrir que partiellement les bâtiments.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes, mais pourront recevoir un badigeon.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

IV - Menuiseries

Il est préconisé que :

- le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple.

V - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises.

Il est préconisé que :

- les clôtures soient constituées de murs pleins n'excédant pas 2 m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).
- les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.
- les haies vives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum), pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- Logement	1 place / logement.
- Bureaux et services	1 place par tranche de 80 m ² de SHON
- Commerces	1 place par tranche de 80 m ² de SHON
- Hôtels	1 place / chambre
- Restaurants	1 place par tranche de 20 m ² de salle de restaurant (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)
- Salles de spectacle	1 place / 3 personnes admises dans l'établissement
- Etablissements d'enseignement	1 place / classe

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

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.3. §3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle s'applique également en cas de changement de destination de bâtiments existants.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés ou remplacés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre II.2

Dispositions applicables à la zone

UB

Zone urbaine mixte d'habitat individuel et collectif, correspondant à l'extension du centre ancien et de ses hameaux, Frigoulet, Ussel, La Bastide et Goussargues. Les constructions y sont édifiées partiellement en ordre continu et à l'alignement des voies. Cette zone regroupe également des extensions récentes dans le secteur des Terrasses. L'urbanisation de cette zone pourra se poursuivre sous forme d'opérations d'ensemble et/ou individuelles, pour l'accueil d'habitats, d'hébergements hôteliers, de commerces, de services.

Cette zone comporte un sous secteur :

- UBa sur le hameau de Goussargues, secteur sur lequel le Coefficient d'Occupation du Sol et le Coefficient d'Emprise au Sol seront limités.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage des Yverières matérialisé sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions particulières fixées dans l'arrêté de DUP n°9603156 du 18 octobre 1996 (annexé au PLU) devront être respectées.

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les plans de zonage. Dans ces secteurs les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières.

En raison de la présence de monuments historiques classés (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

Dans les lotissements existants il convient de se référer également aux règlements internes de ceux encore applicables (moins de 10 ans ou reconduits) : Cf. annexes.

Par ailleurs en raison de la présence de sites archéologiques il convient de consulter les plans et instructions en annexes.

Pour la prise en compte du risque sismique il convient de se référer au décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du ce risque, en annexes.

Il est à noter que certaines zones sont soumises à autorisation de défrichement, Cf. annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf si elles sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface hors œuvre brute supérieure à 500m² ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976
- Les installations classées soumises à déclaration, en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UB-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les hébergements hôteliers de type parcs résidentiels de vacances ;
- Les habitations légères de loisirs, telles que prévues à l'article R444-3 du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions nouvelles de toute nature, les remblais et les clôtures en dur qui se situeraient à moins de 10 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau permanents ou temporaires ;

De surcroît en zone inondable :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
 - la création de nouvelles déchetteries,
 - la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m. de hauteur,
 - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,

- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluant,
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- La création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UB-2 suivant.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures et les constructions de moins de 20m² à condition qu'elles soient soumises à déclaration préalable.
- Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités existantes dans la zone et qu'elles n'émettent pas de nuisances pour le voisinage occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les volumes des piscines des logements sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

De surcroît en zone inondable :

- La reconstruction est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

- L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension au dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans la création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

- La modification de construction sans changement de destination ou avec un changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

- La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE est admise.
- La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.
- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserves :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements d'intérêt général, sauf les stations d'épuration, les déchetteries et les équipements techniques, sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, portes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage sur des fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'accès sur les voies publiques, l'accès ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

II - Voirie

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

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40m et qu'elles desservent plus de 5 habitations, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes quelque soit leur classification. Elles doivent également favoriser les déplacements par les piétons et les cycles, par une continuité des chemins et pistes existantes de desserte ou traversant ces secteurs.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 3 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

Les portails et autres modes de fermeture des clôtures doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives, avec un recul minimum de 4 m pour les parties dépassant 8 m de haut sauf en cas d'opérations d'ensemble ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur maximale de la construction, sans être inférieure à 4 m.

En cas de constructions en bande, la longueur totale des constructions juxtaposées ne devra pas dépasser 45m de longueur.

Les constructions annexes pourront être édifiées sur les limites séparatives, avec une longueur limitée à 10 m et un recul minimum de 4 m pour les parties dépassant 5m.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines seront implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives, sauf accord du voisin.

Un retrait minimum de 10 m, est obligatoire si la limite séparative est constituée d'un fossé ou d'un ruisseau, même d'écoulement temporaire. Cette distance peut être réduite si la topographie assure une mise hors d'eau des constructions, notamment par un fort dénivelé et ces dernières et/ou les aménagements réalisés n'accroissent pas ou ne modifient pas le risque d'inondation.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

En cas de contiguïté, les annexes des habitations doivent être intégrées au volume principal des constructions sauf en cas de contraintes techniques.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée en UB.

En UBa, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 10%,

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas où la déclivité du terrain est de plus de 25% et nécessiterait de réaliser une construction de plus de 9 m, la hauteur maximale admise est de 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

Dans le secteur UBa :

Définition : la hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 mètres. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

I - Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites

Il est préconisé que les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, soient traités à joint plein. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

II - Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.
- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales.
- dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

III - Toitures

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites. Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

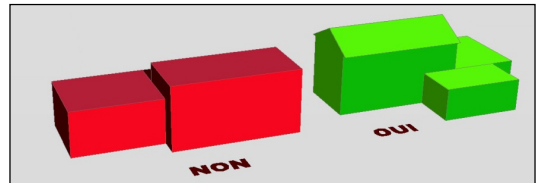
Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En dehors des zones inondables, où ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux, être accessibles depuis l'intérieur et ne couvrir que partiellement les bâtiments.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes, mais pourront recevoir un badigeon.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Dans le secteur UBa, en outre, les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
- pour les constructions secondaires détachées du volume du bâtiment principal.



Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

IV - Menuiseries

Il est préconisé que :

- le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple.

V - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises.

Il est préconisé que :

- les clôtures soient constituées de murs pleins n'excédant pas 2 m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).
- les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.
- les haies vives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Dans le secteur UBa :

- la hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Elles seront composées d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à un mètre sur monté d'un grillage.

le mur devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum), pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

ARTICLE UB 12 –STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- Logement	1 places de stationnement / logement. Pour les opérations de plus de 15 logements, 1/5 des places seront réservées aux visiteurs (espace semi-public).
- Bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de SHON
- Commerces	1 place par tranche de 50 m ² de SHON
- Hôtels	1 place / chambre
- Restaurants	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)
- Salles de spectacle	1 place / 3 personnes admises dans l'établissement
- Etablissements d'enseignement	1 place / classe
- Etablissement hospitalier	1 place pour 2 lits hospitaliers

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

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.3.§3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle s'applique également en cas de changement de destination de bâtiments existants.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150m² de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération et être situés et aménagés de telle sorte qu'ils participent pleinement au fonctionnement et à la vie du secteur.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible. Les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre III.1

Dispositions applicables à la zone

IAU

Zone d'extension du secteur des Yverières et du hameau de la Bastide, non ou insuffisamment équipée, réservée pour une urbanisation future d'accueil d'habitats. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme de projet d'aménagement d'ensemble, après modification ou révision du PLU.

La zone à urbaniser (IAU) regroupe les secteurs de la commune à caractère agricole et naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation du secteur, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, est conditionnée :

- par l'élaboration et la compatibilité d'une orientation d'aménagement concernant l'ensemble du secteur.
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage des Yverières matérialisé sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions particulières fixées dans l'arrêté de DUP n°9603156 du 18 octobre 1996 (annexé au PLU) devront être respectées.

Pour la prise en compte du risque sismique il convient de se référer au décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du ce risque, en annexes.

Il est à noter que cette zone est soumise à autorisation de défrichement, Cf. annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES IAU 3

Sans objet.

ARTICLE IAU 4

Sans objet.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLES IAU 8

Sans objet.

ARTICLE IAU 9

Sans objet.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE IAU 12 –STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLES IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre III.2

IIAU

Dispositions applicables à la zone

Les zones à urbaniser (IIAU) regroupent les secteurs de la commune à caractère agricole et naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions sont conditionnées :

- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant l'ensemble de ces secteurs.
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.

Ces zones concernent les futures extensions du quartier de la Bruguière dans le prolongement du bourg centre de Goudargues, le quartier des Terrasses et des Aubertes.

20% de l'ensemble des logements créés sur la zone (à vocation résidentielle) doivent être affectés à du logement locatif aidé.

On distingue les secteurs :

- **IIAUa**, au Nord du quartier de la Bruguière dans le prolongement du bourg centre de Goudargues à dominante d'habitat, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur après aménagement des réseaux ;
- **IIAUb**, sur les hauteurs du quartier des Terrasses et du quartier des Aubertes, secteur à dominante d'habitat, qui pourra être urbanisé sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble; le Coefficient d'Occupation du Sol y est limité afin de conserver une silhouette aérée du tissu. La zone englobe un secteur d'interface entre une zone à risque de feux de forêt et la zone à urbanisable au sein duquel toute constructions est interdite.
- **IIAUb1**, au Sud Est du hameau de Ussel, secteur à dominante d'habitat, qui pourra être urbanisé sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, après aménagement des réseaux ; le Coefficient d'Occupation du Sol, le Coefficient d'Emprise au Sol et les hauteurs y sont fortement limités afin de conserver une silhouette aérée du tissu ainsi que les caractéristiques visuelles d'un secteur agri-naturel d'entrée de hameau.
- **IIAUb2 des Aubertes**, à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Programmation dans un rapport de compatibilité. **Cette zone fait l'objet d'un règlement spécifique.**
- **IIAUd**, entre le quartier des Aubertes et le hameau de la Bastide, à dominante d'habitat, qui pourra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (aménagement des réseaux) ;
- **IIAUe**, réservé à l'implantation d'équipements publics et de locaux à usage de commerces, de services, de bureaux.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection. Par ailleurs en raison de la présence de sites archéologiques il convient de consulter les plans et instructions en annexes. Pour la prise en compte du risque sismique il convient de se référer au décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du ce risque, en annexes.

Il est à noter que certaines zones sont soumises à autorisation de défrichement, Cf. annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation en II Aue et II AUt ;
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sauf si elles sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les constructions destinées au commerce d'une surface hors œuvre brute supérieure à 500m² ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976
- Les installations classées soumises à déclaration, en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article IIAU-2 suivant ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions nouvelles de toute nature, les remblais et les clôtures en dur qui se situeraient à moins de 10 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau permanents ou temporaires ;
- Les autres constructions qui ne répondraient pas aux conditions de l'article IIAU-2 suivant ;

ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les clôtures et les constructions de moins de 20m² à condition qu'elles soient soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité (tels que droguerie, boulangerie, laveries, chaufferie...) ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.

- L'extension des constructions existantes et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité et dans la limite de 40 m² de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU, renouvelable une fois ;
- En IIAUe, les locaux destinés au commerce et aux bureaux et d'activités liées à la vocation d'habitat du secteur, sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances et des risques pour le voisinage.
- En IIAUe, les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la collectivité;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les volumes des piscines des logements sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

En outre, dans la zone IIAUa, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, que le programme de logements comporte au moins 20% de logements locatifs aidés.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies à l'alinéa ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage sur des fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'accès sur les voies publiques, l'accès ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

II - Voirie

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

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40m et qu'elles desservent plus de 5 habitations, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes quelque soit leur classification. Elles doivent également favoriser les déplacements par les piétons et les cycles, par une continuité des chemins et pistes existantes de desserte ou traversant ces secteurs.

Toute création d'accès sur le domaine public routier départemental est soumise à autorisation du gestionnaire.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit en limite des voies et emprises publiques ;
- soit à une distance d'au moins 5 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Les portails et autres modes de fermeture des clôtures doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le retrait de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales est exigé lorsqu'une construction est projetée sur un terrain voisin.

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

■ 1. Implantation en retrait

- La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans jamais être inférieure à 4 m, hors éléments en saillie non fermés (débords de toiture, balcons, escaliers,...). Ceux-ci sont autorisés dans la limite maximum de 1 m de débord.
- Les piscines seront implantées à 1,90 m minimum des limites séparatives, sauf accord du voisin.

■ 2. Implantation en limite séparative

Des implantations en limites sont admises :

- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- lorsque l'accord du propriétaire voisin a été donné et ce dans une bande de constructibilité de 15 m maximum à partir de l'alignement de la voie ;
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,60 m en limite séparative.

■ 3. Autres implantations

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m prise au nu de la façade.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 85% dans la bande de constructibilité principale (jusqu'à 15 m à partir de l'alignement de la voie), et de 60% dans la bande de constructibilité secondaire (au-delà de 15 m à partir de l'alignement de la voie).

En IIAUb1, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain de l'opération, sans réduction des parties collectives est de 10%,

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m dans une bande de 30m mesurée depuis les limites des voies et emprises publiques. Au-delà de cette bande de 30m, la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder celle d'un rez-de-chaussée avec sa toiture ;

Cette règle ne s'applique pas :

- à la réhabilitation ou à l'aménagement, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- pour les opérations d'ensemble, les constructions à usage d'habitats collectifs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m ;

Dans le cas où la déclivité du terrain est de plus de 25% et nécessiterait de réaliser une construction de plus de 9 m, la hauteur maximale admise est de 12 mètres sur l'ensemble du terrain.

En **IIAUb1**, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,50 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

I - Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites

Il est préconisé que les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, soient traités à joint plein. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

II - Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.
- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales.
- dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

III - Toitures

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites. Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En dehors des zones inondables, où ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux, être accessibles depuis l'intérieur et ne couvrir que partiellement les bâtiments.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes, mais pourront recevoir un badigeon.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

IV - Menuiseries

Il est préconisé que :

- le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple.

V - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises.

Il est préconisé que :

- les clôtures soient constituées de murs pleins n'excédant pas 2 m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).
- les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.
- les haies vives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum), pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Logement | 1 places de stationnement / logement. |
| - Bureaux, commerces | 1 place par tranche de 30 m ² de SHON |
| - Hôtels | 1 place / chambre |
| - Résidences de vacances | 1 place / résidence |
| - Restaurants | 1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant |
- (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)

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

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de :

- 20% d'espaces libres en zone IIAUa et IIAUe ;
- 15% d'espaces libres en zone IIAUb, IIAUd ;

Au minimum 50% de ces espaces libres seront maintenus en pleine terre.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

Plantations :

Les opérations d'ensemble devront définir une armature d'espaces publics support d'un plan paysager global.

Les aménagements paysagers seront conçus de manière à contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.

Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

1. ZONE IIAUB2

Rappel du rapport de présentation : La zone IIAUb2 est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement de Programmation dans un rapport de compatibilité.

La zone IIAUb2 est soumise à des aléas de feux de forêt. Les modalités de prise en compte de l'aléa sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

RAPPELS

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAUB2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination :
 - Agricole,
 - Forestière,
 - Artisanale,
 - Industrielle,
 - Commerciale,
 - Hôtelière,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article IIAUB2 2.
- Les volumes des piscines des logements sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

ARTICLE IIAUB2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées :

- au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Si l'interface de prévention des risques de feux de forêt (piste et bandes de déboisement) définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et inscrite aux règlements graphique est réalisée préalablement ou concomitamment à l'aménagement de la zone.

En outre, sont autorisées aux conditions supplémentaires suivantes :

- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAUB2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IIAUB2 devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE IIAUB2 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux pluviales :

Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des logements :

- soit les dispositifs d'infiltration seront réalisés à la parcelle,
- soit le dispositif d'infiltration propre à une opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des logements.

Les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en revêtement imperméable. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

ARTICLE IIAUB2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

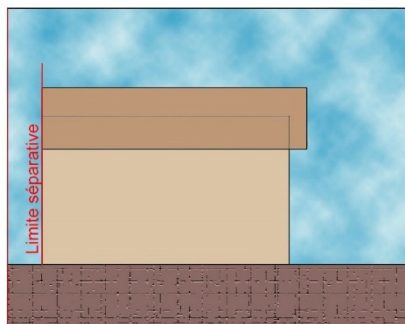
ARTICLE IIAUB2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

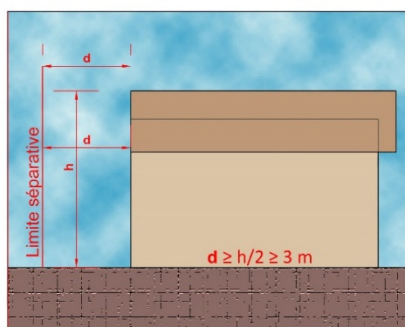
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

ARTICLE IIAUB2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Ou



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- Les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin). Leur volume est limité à 50 m³ lorsqu'il s'agit d'annexes à des logements.

ARTICLE IIAUB2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IIAUB2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50.

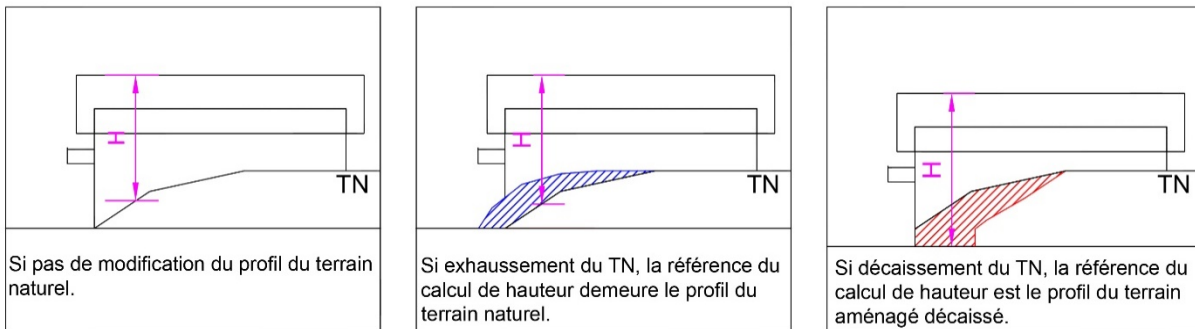
ARTICLE IIAUB2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Cette hauteur maximale est ramenée à 7,5 mètres en cas de toit plat.

Toutefois :

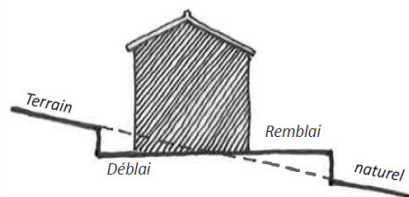
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IIAUB2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

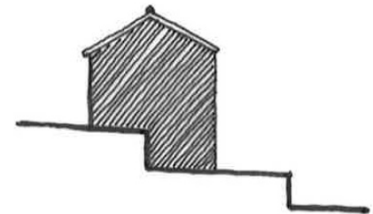
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais



Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

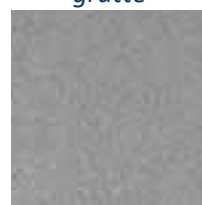
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
 - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
 - soit revêtues d'un enduit. Seules les nuances de beiges sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



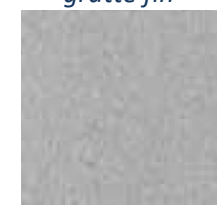
gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

Structures d'enduits

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

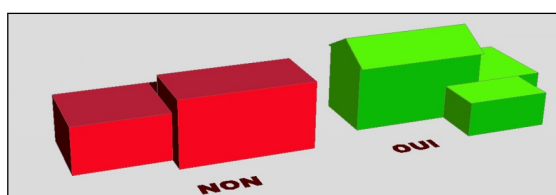


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles relatives aux matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Clôtures

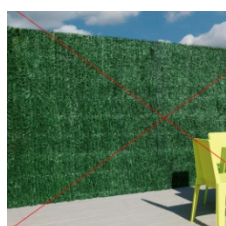
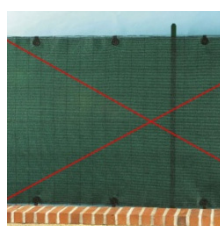
- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
 - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,6 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
 - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

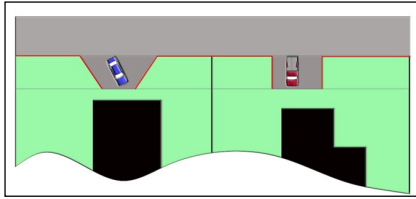
Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Protection de la Chênaie pubescente :

- L'urbanisation et l'artificialisation des sols sont interdites dans le secteur reporté aux règlements graphiques. L'abattage de chênes pubescents est interdit, sauf lorsqu'il est rendu nécessaire pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger les arbres concernés et sont soumis à autorisation de la commune. Tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonage, labourage, ...) sont interdits.

Protection des affleurements rocheux :

- L'altération des micro falaises, l'extraction de rocher sont interdites. L'urbanisation et l'artificialisation des sols sont interdites dans le secteur reporté aux règlements graphiques.

ARTICLE IIAUB2 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places de stationnements minimum au-delà.

Outre les places par logement, il est exigé une place en parking commun de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les parkings seront enherbés (passages des roues exclus) ou en revêtements perméables et naturels de type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés. Les revêtements bitumineux, en ciment, béton ou ses dérivés sont proscrits, sauf pour créer des stationnements sur des pentes moyennes supérieures à 10%.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus :

- il n'est demandé qu'une place par logement locatif aidé par l'Etat.

ARTICLE IIAUB2 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

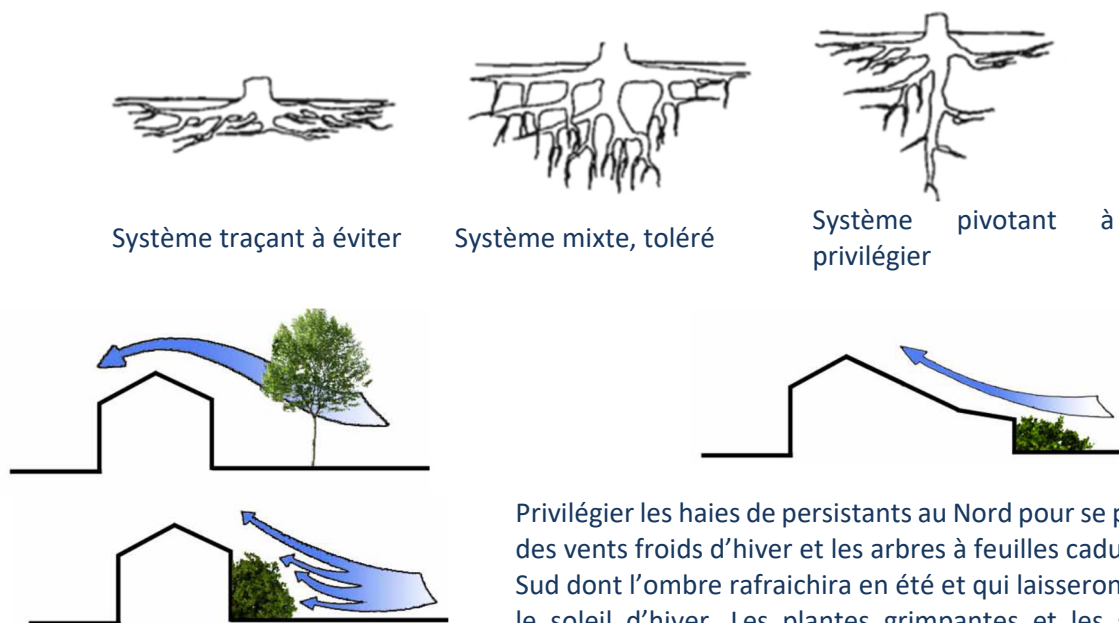
Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. 30% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace vert enherbé et/ou planté.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud dont l'ombre rafraichira en été et qui laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchissent moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard

ESPECES AU CARACTERE INVASIF FIGURANT SUR LA LISTE NOIRE DU CBNA

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE BASSIN MEDITERRANEEN						
Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	liste noire	34	Berges	Risque fort	2007
<i>Agave americana</i> L.	Agave	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Akebia quinata</i> Decne.	Liane chocolat	liste noire	30		Risque fort	2009
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	liste noire	30	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Ambroisie vivace	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-indigo	liste noire	31	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Faux kapok	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Arundo donax</i> L.		liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Aster lanceolatus</i> Wild.	Aster à feuilles lancéolées	liste noire	38		Evaluation en cours	2012
<i>Aster novi belgii</i> gr.	Aster d'Automne / Aster des jardins	liste noire	35	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère / Azolla fougère d'eau	liste noire	36	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Sénéçon en arbre	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre aux papillons / Buddleia du père David	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E. Br.	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson	Herbe de la Pampa	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Eleagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen		liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Erigeron karvinskianus</i> D.C.	Vergerette mucronée	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Renouée du Turkestan	liste noire	30	Berges	Risque fort	2012
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier d'Amérique	liste noire	31	Berges	Risque fort	2012
<i>Hakea sericea</i> Schrader & H. Wendland	Hakea soyeux	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	liste noire	33	Berges	Risque fort	2007
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	liste noire	30	Berges	Risque fort	2009
<i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Houblon japonais	liste noire	28	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'himalaya / Balsamine géante	liste noire	31	Berges	Risque fort	2003
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Chèvrefeuille du Japon	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven	Jussie rampante	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	liste noire	31		Risque fort	2012
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Tabac glauque / Tabac arborescent	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Miller	Figuier de Barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia stricta</i> (Haworth) Haworth	Figuier de barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté / Herbe de Dariss	liste noire	34	Berges	Risque fort	2012

<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	liste noire	36	Berges	Risque fort	2012
<i>Passiflora caerulea</i> L.	Passiflore bleue /Fleur de la Passion	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsskael) Chiov.	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Periploca graeca</i> L.	Bourreau des arbres	liste noire	30	Berges	Risque fort	2010
<i>Phyla filiformis</i> (Schreider) Meikle	Lippia	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	liste noire	34	Berges	Risque fort	2003
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtrek & Chrtkova	Renouée hybride	liste noire	32	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Saccharum spontaneum</i> L.		liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	liste noire	30	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav.	Morelle jaune	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2013
<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb.	Tamaris d'été	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca	liste noire	31	Littoral	Risque fort	2012

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre IV.1

Dispositions applicables à la zone



La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées. Cette zone est concernée pour partie par le risque inondation, indiqué par une trame spécifique sur les documents graphiques.

Une partie de la zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée de captages des Yverières et de Verfeuil matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions particulières fixées dans l'arrêté de DUP n°9603156 du 18 octobre 1996 (annexé au PLU) devront être respectées.

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les plans de zonage. Dans ces secteurs les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

Par ailleurs en raison de la présence de sites archéologiques il convient de consulter les plans et instructions en annexes.

Pour la prise en compte du risque sismique il convient de se référer au décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du ce risque, en annexes.

Il est à noter que certaines zones sont soumises à autorisation de défrichement, Cf. annexes.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles admises aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les terrains permanents de campings et de caravanning (R421-19c) ;
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toute opération d'aménagement ou de construction sera interdite dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;

De surcroît en zone inondable :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article A-2 suivant ;
- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré ;
- Les créations ou extensions d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
- Les créations ou extensions d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ;
- La création d'ouvertures sur des niveaux de planchers habitables en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,5 m de haut ;
- La création de surface habitable pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements ;

- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés ;
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants ;
- Les serres de plus de 1.80m de hauteurs ;
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article A-2 suivant ;

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

Sous conditions particulières, notamment la condition expresse d'être nécessaire à l'activité agricole, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à abriter des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables.
- Les constructions agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles destinés au stockage du matériel, des récoltes lorsque ceux-ci sont indispensables pour :
 - le fonctionnement d'un siège d'exploitation existant dans la zone,
 - la création d'une unité d'exploitation autonome nouvelle,
 - le desserrement d'une unité d'exploitation existante dans les zones urbaines lorsqu'il y a impossibilité d'implanter les nouveaux bâtiments à proximité immédiate du siège de l'exploitation,
 - les serres de production ;
 - les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture ;
 - la reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre ;
 - l'extension en continuité ou non des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision et ayant à cette date une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 80 m². 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 à la date d'approbation de la présente révision ;
 - les installations techniques, les infrastructures, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les clôtures et les constructions de moins de 20m² sont soumises à déclaration préalable.
- Les volumes des piscines des logements sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

De surcroît en zones inondables :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- la transformation de surfaces existantes en surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités sous réserve que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel);
- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence) ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours ;
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm) ;
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants ;
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol ;
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables ;
- L'exploitation et la création de carrières est autorisée si les installations techniques sont ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence.
- En tout état de cause le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage sur des fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'accès sur les voies publiques, l'accès ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le long de la RD23 et 371, les accès sont limités à un seul par propriété. Il s sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

II - Voirie

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

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Toute création d'accès sur le domaine public routier départemental est soumise à autorisation du gestionnaire.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit par entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Eaux usées des exploitations agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti-retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible

et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins 10 m. Le retrait de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales est exigé lorsqu'une construction est projetée sur un terrain voisin.

Toutefois, d'autres implantations sont admises pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance égale à la demi-hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4m. Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

La construction en limite séparative est autorisée :

- si la nouvelle construction s'adosse à une construction existante qui ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative. La façade accolée à la limite séparative devra alors être de hauteur et de largeur similaire à celles de la construction existante ;

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum des limites séparatives.

Un retrait minimum de 10 m, est obligatoire si la limite séparative est constituée d'un fossé ou d'un ruisseau, même d'écoulement temporaire. Cette distance peut être réduite si la topographie assure une mise hors d'eau des constructions, notamment par un fort dénivelé et ces dernières et/ou les aménagements réalisés n'accentuent pas ou ne modifient pas le risque d'inondation

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à :

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les constructions agricoles.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ou aux bâtiments liés aux activités.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

I - Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites

Il est préconisé que les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, soient traités à joint plein. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

II - Ouvertures

Il est préconisé que :

- les ouvertures anciennes soient conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.
- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales.
- dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

III - Toitures

Les toitures dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites. Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En dehors des zones inondables, où ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux, être accessibles depuis l'intérieur et ne couvrir que partiellement les bâtiments.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.
- les génoises soient conservées et non peintes, mais pourront recevoir un badigeon.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

IV - Menuiseries

Il est préconisé que :

- le dessin et la matière des menuiseries doivent être de conception simple.

V - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises.

Il est préconisé que :

- les clôtures soient constituées de murs pleins n'excédant pas 2 m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).
- les murs peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.
- les haies vives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage. Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité serait insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, de préférence constituées d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum), pouvant éventuellement être doublées d'un grillage, est préconisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être préservées (en dehors de l'entretien courant) ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, en particulier le long des fossés et ruisseaux, et en limites de parcelles.

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts de plus de 250m² de SHON doivent être ceints d'une rangée d'arbres de haute tige ou de bosquets de végétaux et arbustes d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre IV.2

Dispositions applicables à la zone

N

Les zones N regroupent les zones naturelles de la commune (coteaux, fonds de vallons, forêts, lit de la Céze et des principaux cours d'eau, zones habitées isolées restreintes, zones de loisir à caractère naturel, ...).

La zone comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Nt pour l'accueil d'aménagements touristiques de plein air et de loisir, elle concerne plusieurs secteurs, camping Le-St-Michelet près de la colline de St-Michelet, des campings à proximité immédiate du centre du village, La-Grenouille et La-Gambionne, Saraillère et un situé au pied du massif de la Gâche, le camping de Mas de Rome ;
- un secteur Nh, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée.
- un secteur Ns, correspondant à une zone destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt général, telle qu'une nouvelle station d'épuration.

La zone N comprend par ailleurs :

- un secteur Ni, correspondant à une zone d'étude spécifique, déterminé comme très exposé au risque inondation. Toute nouvelle occupation du sol y est dès lors interdite. Pour les constructions existantes, seules les extensions allant dans le sens d'une diminution de vulnérabilité sont admises, sous réserve du respect de conditions particulières.

Au-delà de ce secteur Ni, cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les plans de zonage. Dans ces secteurs les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières.

Une partie de la zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée de captages des Yverières, de Verfeuil et de la Moulayre matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions particulières fixées dans les arrêtés de DUP n°9603156 du 18 octobre 1996 et n°9800349 du 9 février 1998 (annexé au PLU) devront être respectées.

En raison de la présence de monuments historiques classés (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

Par ailleurs en raison de la présence de sites archéologiques il convient de consulter les plans et instructions en annexes

Pour la prise en compte du risque sismique il convient de se référer au décret n°91-461 du 14 mai 1991, relatif à la prévention du ce risque, en annexes.

Il est à noter que certaines zones sont soumises à autorisation de défrichement, Cf. annexes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitations ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf si elles sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les habitations légères de loisirs, telles que prévues à l'article R444-3 du code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- Les clôtures et les constructions de moins de 20m² sont soumises à déclaration préalable.
- Toutes constructions nouvelles de toute nature, les remblais et les clôtures en dur qui se situeraient à moins de 10 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau permanents ou temporaires ;

En sous zone Nt

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- La création de dépôts divers de matériaux et véhicules autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- Toutes constructions nouvelles de toute nature, les remblais et les clôtures en dur qui se situeraient à moins de 10 m par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau permanents ou temporaires ;
- Les constructions ou installations non mentionnées à l'article N-2 suivant pour la sous zone Nt ;

De surcroît en zone inondable :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article N-2 suivant ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- L'aménagement de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisir (PRL) ;

- Les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou des PRL existants ;
- La création d'ouvertures sur des niveaux de planchers habitables en dessous de la cote de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,5 m de haut ;
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols, remblais, clôtures en dur ;
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

En secteur Ni

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
 - la création de nouvelles déchetteries,
 - la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m. de hauteur,
 - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluant,
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- La création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants,

Les occupations ou utilisation du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article N-2 suivant ;

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous conditions particulières, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les volumes des piscines des logements sont limités à 50 m³ pour préserver la ressource en eau potable.

En secteur Ns

- Les constructions et installations d'intérêt général liées à la création et au fonctionnement de stations d'épuration ;

En secteurs Nh

- Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient accolées à l'habitation ou situées à moins de 2 mètres et qu'elles n'excèdent pas 20m² de SHON, une seule fois ;
- Une seule extension destinée à l'habitation sous réserve pour cette dernière qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de SHON supplémentaire;
- Les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles (hors habitations) nécessaires à l'exploitation agricole, destinées au stockage des récoltes, des animaux, du matériel ou des équipements agricoles et sous réserve :
 - pour les constructions nouvelles, qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m par rapport au bâti existant (d'autres distances peuvent être admises 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).
 - pour les extensions, qu'elles soient limitées à 100% de la surface de plancher de SHON supplémentaire à la date d'approbation du PLU, à l'exception des élevages relevant du régime des installations classées.
 - pour les constructions abritant des animaux, qu'elles soient implantées à une distance minimale de 50 m par rapport à toutes habitations.

En secteur Nt sont admis sous réserve d'être liées à l'activité touristique, sportive et de loisirs :

- les constructions destinées à l'hébergement touristique de plein air (les terrains de campings et de caravanning, les aires naturelles de camping, les équipements de plein air et les installations qui sont directement liées à cette activité) ;
- les constructions à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire ;

- les constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques, sportives et de loisirs de la zone ;
- les aménagements et extensions des bâtiments existants et pour ce dernier cas qu'elle ne dépasse pas 50% de la surface existante à la date d'approbation du PLU ;
- de surcroît sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;

De surcroît en zones inondables :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel) ;
- la transformation de surfaces existantes en surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités sous réserve que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0.80m par rapport au terrain naturel);
- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence) ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours ;
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm) ;
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants ;

- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol ;
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables ;
- En tout état de cause le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.

En secteur Ni:

- La reconstruction est admise sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au droit du terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
 - Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

- L'extension au dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans la création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

- La modification de construction sans changement de destination ou avec un changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

- La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE est admise.
- La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants existants de batardeaux.
- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserves :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général, sauf les stations d'épuration, les déchetteries et les équipements techniques, sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures

compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, portes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air menés par les collectivités sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues.
Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisir tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 80cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure).
- L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaiques) est admises sous réserve :
 - que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
 - que la sous-face des panneaux soit situées au-dessus de la cote de la PHE ;
 - que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage sur des fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'accès sur les voies publiques, l'accès ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les portes et accès à des cours existantes seront maintenues dans leur emplacement et leur axe de pénétration, sauf si l'opération vise à améliorer la sécurité globale de l'accès.

II - Voirie

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

Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse d'une longueur de plus de 40m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour.

Toute création d'accès sur le domaine public routier départemental est soumise à autorisation du gestionnaire.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Eaux usées des exploitations agricoles :

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti-retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible

et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions, hors secteur Nt, doivent être implantées à une distance de l'alignement (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins 10 m. Le retrait de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales est exigé lorsqu'une construction est projetée sur un terrain voisin.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance égale à la demi-hauteur maximale de la construction, avec un minimum de 4m. Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

La construction en limite séparative est autorisée :

- si la nouvelle construction s'adosse à une construction existante qui ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative. La façade accolée à la limite séparative devra alors être de hauteur et de largeur similaire à celles de la construction existante ;

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum des limites séparatives.

Un retrait minimum de 10 m, est obligatoire si la limite séparative est constituée d'un fossé ou d'un ruisseau, même d'écoulement temporaire. Cette distance peut être réduite si la topographie assure une mise hors d'eau des constructions, notamment par un fort dénivelé et ces dernières et/ou les aménagements réalisés n'accentuent pas ou ne modifient pas le risque d'inondation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, est limitée à 9 m. Pour les bâtiments agricoles (hangars, silos...) la hauteur est limitée à 10m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ou aux bâtiments liés aux activités.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Il est préconisé que les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

I - Murs et parements :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives sont interdites, il est préconisé d'employer des tons mats.

II- Ouvertures :

Il est préconisé que :

- en dehors des baies vitrées et vitrines, les ouvertures devront être plus hautes que larges afin de respecter les typologies locales.
- dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

III- Toitures :

Les toitures en tuiles dont les pentes ne seraient pas comprises entre 25% et 35%, sont interdites.

Les toitures en plaques de fibro-ciment ou similaire non couvertes de tuiles et dont la pente serait supérieure à 20% sont interdites.

Les toitures dont le nombre de pentes ne serait pas compris entre 1 et 4, sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les terrasses réalisées par une simple percée de toiture ainsi que les velux ou autres modes d'ouverture en toiture, peuvent être interdits s'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment. En zones inondables, ils doivent être situés au dessus des plus hautes eaux et être accessibles depuis l'intérieur.

Il est préconisé que :

- les toitures soient recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles, d'autres types de couvertures peuvent être envisagés pour les bâtiments d'exploitation agricole ou d'activités.
- les toitures de surface importante soient morcelées en pans, en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, en totalité ou partiellement (50% de la surface de toiture à minima).

IV - Clôtures

Toutes les formes de clôtures (murs, haies,...) d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites, sauf en cas de reconstruction à l'identique. Pour les murs de soutènement, d'autres hauteurs peuvent être admises ou pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

Il est préconisé que les clôtures soient constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 2 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum) ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé, d'une hauteur maximale de 2 m, peuvent être admises sur ces limites ;
- d'autres types de clôtures peuvent être envisagés pour répondre à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être préservées (en dehors de l'entretien courant) ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, en particulier le long des fossés et ruisseaux, et en limites de parcelles.

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts de plus de 250m² de SHON doivent être ceints d'une rangée d'arbres de haute tige ou de bosquets de végétaux et arbustes d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.