



COMMUNE DE Nages et Solorgues

DEPARTEMENT DU GARD

P

Plan Local d'Urbanisme

3^{ème} REVISION DU POS

L

U

IV – Règlement

Terres Neuves
7, Bd Sarraill, 34000 Montpellier
Tel : 04 67 66 31 84
Fax : 04 67 66 32 64
Terres-neuves@wanadoo.fr

PLU arrêté par DCM du

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	6
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	22
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	37
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	38
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	45

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)

Article	Caractère de 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.

DEFINITIONS

Emprise au sol :

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

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Logements aidés :

Un logement aidé, ou logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. L'expression sert aussi à désigner le secteur économique constitué par ce marché immobilier et les politiques d'économie sociale qui président à son administration.

Il existe différents types de logement aidé :

- le logement public de type HLM (habitation à loyer modéré), logements construits et gérés par une administration publique et dont le loyer est plafonné ;
- le logement subventionné, construit et parfois géré par l'entreprise privée ;
- le supplément au loyer, une subvention accordée directement aux ménages défavorisés pour qu'ils puissent se loger sur le marché libre ;
- les coopératives d'habitation dont la formation a été subventionnée et aidée (conseils juridiques) par les pouvoirs publics. Ceux-ci voient dans les coopératives une voie plus facile vers l'accession à la propriété qu'ils tendent à favoriser pour des raisons d'autonomie financière des familles et de responsabilité civique accrue des propriétaires.

Constructions individuelles : opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes.

Immeubles collectifs : immeubles comportant plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

**CHAPITRE I
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA****UA****Caractère de la zone :**

- La zone UA est une zone urbaine générale à caractère central, accueillant de l'habitat, des activités et des services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement de la voie.

Elle comprend un secteur UAa sensible où la hauteur des constructions est limitée (hameau de Solorgues).

- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone UA renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE UA -1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains permanents de campings et de caravanning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans les dits garages ;
- toute opération d'aménagement ou de construction dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.

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

- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Est admis sous condition dans les francs bords inconstructibles :

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
 - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
 - et de ne pas créer de nouveau logement,
 - et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;
- les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

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 - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, 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.

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.

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.

ARTICLE UA - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

▪ Règle générale : alignement

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

▪ Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot et à condition que les bâtiments soient alignés les uns par rapport aux autres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment sur une construction existante voisine de même gabarit (hauteur, largeur, longueur);
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les bassins de piscine devront être ou seront implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies privées et emprises publiques ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent être implantées en limite (de voie).

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

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement de la voie :

▪ Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

▪ Exception

La continuité peut être interrompue lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

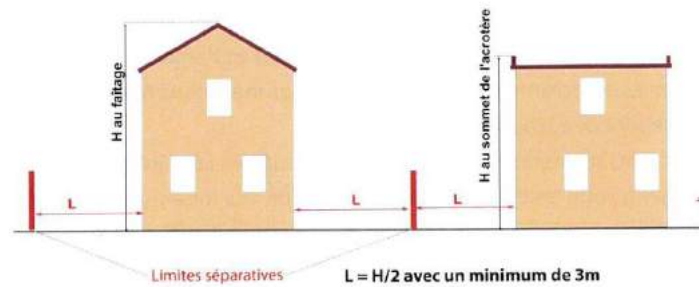


Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m, hors saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...).

Celles-ci sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

▪ Règle générale : recul

A moins que le bâtiment à édifier ne joute la limite séparative, les bâtiments seront implantés en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade, dans le cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faitage (ou à l'acrotère des toitures terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2 > 3M$).



Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des bâtiments, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

▪ Cas particuliers :

- les bassins de piscine doivent être édifiés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

ARTICLE UA - 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UA la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

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

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

ARTICLE UA - 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

- les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les enduits et revêtement de façade

- La teinte des enduits devra être choisie à partir du nuancier de la commune de couleur pierres ou terres locales.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) ;
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse) à partir du nuancier de la commune de couleur pierres ou terres locales.

Ouvertures en façade, appuis et éléments d'architecture

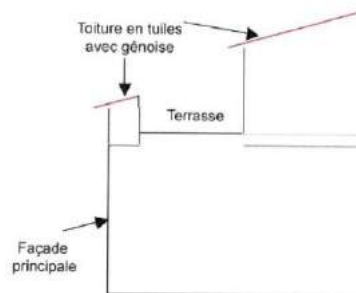
- Concernant les constructions existantes :
- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.
- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau).
- Les ouvertures créées en rez-de-chaussée donnant sur la voie seront aussi hautes que possible.
- Les portails anciens cintrés, les portes cochères (anciennes entrées des remises agricoles) ainsi que les encadrements en pierre de taille appareillée seront conservés ou recréés aussi hauts que possible.
- Les portes et fenêtres des bâtiments anciens sont soulignées par des encadrements. Les encadrements de baies seront adaptés à la typologie du bâtiment. Ils seront de préférence réalisés au mortier de même nature et teinte que la façade. Un ton plus clair que l'enduit de façade peut être toléré.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.
- Les éléments d'architecture existants doivent être maintenus : modénatures, balcons d'origine, soubassement, corniches, bandeaux, encadrement moulurés ou sculptés, chaînes d'angle, génoises, etc.

Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes dans le cas de bâtiments anciens.
- Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti et naturel.
- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont interdits.
- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
 - pose au nu de la façade ;
 - barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ; peinture de teinte foncée et mate en finition.

Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 33 %.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée ;
- Les couvertures en tuile mécanique sont interdites ; Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites ;
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.



- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Clôtures

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs bahuts entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale. Ces clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur, grillage compris.

Les clôtures en limite de séparation de propriétés seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur bahut l'ensemble doublé d'une haie vive et ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Tout projet sera soumis à l'avis du maire.

ARTICLE UA - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé pour les habitations : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

ARTICLE UA-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.

**CHAPITRE II
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB****UB****Caractère de la zone :**

- La zone UB est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant globalement aux faubourgs du 19ème et du début du 20ème siècle et aux premières extensions urbaines de la commune réalisées depuis sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités diverses.
La zone UB, en sa partie Nord Est, est concernée par un risque Feu de Forêt d'aléa modéré. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions applicables relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.
- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone UB renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE UB -1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans les dits garages ;
- toute opération d'aménagement ou de construction dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UB-2 suivant.

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

- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Est admis sous condition dans les francs bords inconstructibles :

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
 - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
 - et de ne pas créer de nouveau logement,
 - et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;
- les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UB-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

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 - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, 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.

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.

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.

ARTICLE UB - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

▪ Règle générale :

Les bâtiments doivent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, soit à une distance minimale de 2 m à partir de l'alignement de la voie (hors passages piétonniers) que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

▪ Exceptions :

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot et à condition que les bâtiments soient alignés les uns par rapport aux autres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment sur une construction existante voisine de même gabarit (hauteur, largeur, longueur);
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les bassins de piscine pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent être implantées en limite.

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

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement de la voie :

▪ Règle générale : implantation en ordre continu

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

▪ Exception

La continuité peut être interrompue lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.



Implantation en ordre continu dans la bande de 15m

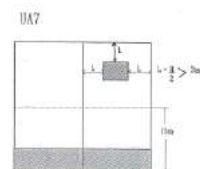
Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m, hors saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...).

Celles-ci sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

Au-delà de la bande de 15 m de profondeur :

▪ Règle générale : recul

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment construit au-delà des 15 m au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m, hors saillies non fermées



Implantation dans une bande de 15m
Implantation au delà des 15m

(balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...). Celles-ci sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

- Exceptions

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de même gabarit (hauteur, largeur, longueur) ;
- si la hauteur de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 4 m au faîtage ou acrotère.

- Cas particuliers :

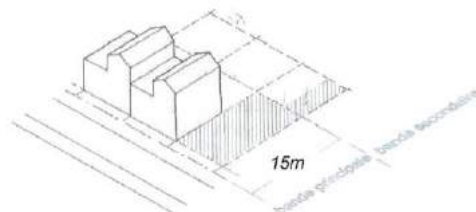
- Les bassins de piscine devront être ou seront implantés à une distance minimale de 1 mètre 90 des limites séparatives;
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

ARTICLE UB – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 100% 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).



ARTICLE UB - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

ARTICLE UB – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les enduits et revêtement de façade

- La teinte des enduits devra être choisie à partir du nuancier de la commune de couleur pierres ou terres locales.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) ;
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse) à partir du nuancier de la commune de couleur pierres ou terres locales.

Ouvertures en façade, appuis et éléments d'architecture

- Concernant les constructions existantes :
- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.
- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau).
- Les ouvertures créées en rez-de-chaussée donnant sur la voie seront aussi hautes que possible.
- Les portails anciens cintrés, les portes cochères (anciennes entrées des remises agricoles) ainsi que les encadrements en pierre de taille appareillée seront conservés ou recréés aussi hauts que possible.
- Les portes et fenêtres des bâtiments anciens sont soulignées par des encadrements. Les encadrements de baies seront adaptés à la typologie du bâtiment. Ils seront de préférence réalisés au mortier de même nature et teinte que la façade. Un ton plus clair que l'enduit de façade peut être toléré.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.
- Les éléments d'architecture existants doivent être maintenus : modénatures, balcons d'origine, soubassement, corniches, bandeaux, encadrement moulurés ou sculptés, chaînes d'angle, génoises, etc.

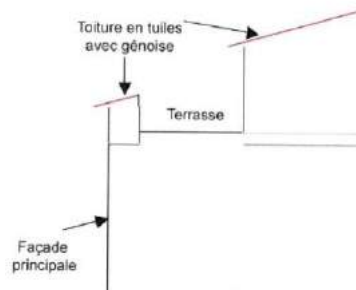
Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes dans le cas de bâtiments anciens.
- Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti et naturel.
- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont interdits.
- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :

- pose au nu de la façade ;
- barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
- peinture de teinte foncée et mate en finition.

Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 33 %.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée ;
- Les couvertures en tuile mécanique sont interdites ; Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites ;
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.



- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Clôtures

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs bahuts entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale. Ces clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur, grillage compris.

Les clôtures en limite de séparation de propriétés seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur bahut l'ensemble doublé d'une haie vive et ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Tout projet sera soumis à l'avis du maire.

ARTICLE UB - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé pour les habitations : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

ARTICLE UB-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Prévoir au moins 10% d'espaces libres par parcelle, la moitié de ces espaces devant être maintenue en pleine terre.

ARTICLE UB-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 1,50.

Le COS est non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**CHAPITRE III
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC****UC****Caractère de la zone :**

- La zone UC est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines contemporaines, réalisées pour la plupart, depuis la seconde moitié du 20ème siècle, sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comprend divers secteurs :

- un secteur UCa (lieu dit les Pesquiers), correspondant aux extensions récentes de densité moyenne en continuité Ouest des zones UA et UB. Sur ce secteur marqué par un faible relief, les extensions sont généralement réalisées sous forme de lotissement;
- un secteur UCb correspondant aux extensions récentes de densité moyenne en continuité Est de la zone UB;
- un secteur UCc correspondant à un secteur d'urbanisation moins dense, marquant une transition progressive entre les secteurs urbanisés et le milieu forestier (secteur des Conques et de Sarrafont) ;
- un secteur UCd correspondant à un secteur d'urbanisation diffuse en milieu boisé et pour partie en assainissement individuel (secteur nord de Terre Rouge).

- La zone UC, sur les secteurs UCc et UCd est concernée par un risque Feu de Forêt d'aléa modéré. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions applicables relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.
- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone UC renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE UC -1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;

- les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans les dits garages ;
- toute opération d'aménagement ou de construction dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UC-2 suivant.

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

- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de SHON ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Est admis sous condition dans les francs bords inconstructibles :

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
 - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
 - et de ne pas créer de nouveau logement,
 - et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;
- les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UC-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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, si celui-ci existe ou dans un délai de deux ans à compter de sa réalisation, ce dernier ne pouvant recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition. Dans le cas contraire, le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés, après une étude d'aptitude des sols à l'assainissement, par des dispositifs individuels conformes aux normes en vigueur et au schéma directeur d'assainissement de la commune, sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article UC 5. Dans le cas où l'étude d'aptitude des sols ferait ressortir l'impossibilité de recourir aux filières dites normales, la constructibilité de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à la parcelle, proposant une solution techniquement réglementaire soumise à accord du Maire.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, 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.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

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 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.

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.

Réseau de défense contre l'incendie

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

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.

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.

ARTICLE UC - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs en assainissement autonome, pour être constructible ou loti, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m².

Cette superficie minimale s'applique aux lots ou terrains issus d'opération d'ensemble telles que les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, les permis groupés.

Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension ou de reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation de la présente révision.

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

- Règle générale :

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique autres que les routes départementales:

- en UCa et UCb : les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en UCc: les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- en UCd : les bâtiments doivent être implantés au minimum à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En UCa -UCb et UCd les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Les plages pourront être implantées en limite séparative

- Règles particulières :

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

ARTICLE UC - 7 L'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.

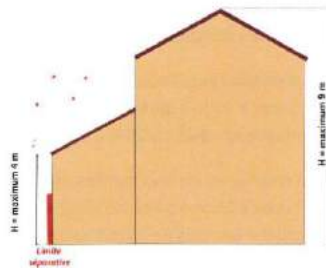
- Les bassins de piscine seront implantés à 1,90 m minimum des limites séparatives.

- 2. Implantation en limite séparative :

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faitage sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, hors éléments en saillie non fermés (débords de toiture, balcons, escaliers...) ($L=H/2 > 4m$). Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1m de débord.

- à l'intérieur d'une opération d'ensemble, les bâtiments pourront être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ;

- pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 4 m au faitage ou acrotère 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 UC - 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

ARTICLE UC – 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UCa, UCb, UCc et UCd le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 35 % du terrain d'assiette ou de la parcelle.

ARTICLE UC - 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UCa, UCc et UCd la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage ou acrotère.

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

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

ARTICLE UC – 11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

- les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les enduits et revêtement de façade

- La teinte des enduits devra être choisie à partir du nuancier de la commune de couleur pierres ou terres locales.

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.) ;

- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine (enduit lisse) à partir du nuancier de la commune de couleur pierres ou terres locales.

Ouvertures en façade, appuis et éléments d'architecture

- Concernant les constructions existantes :

- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.

- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.

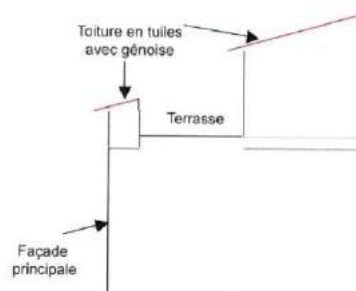
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine : proportion verticale (plus haute que large) et hauteurs de niveaux différenciés (plus hautes au RDC et plus petites au dernier niveau).
- Les ouvertures créées en rez-de-chaussée donnant sur la voie seront aussi hautes que possible.
- Les portails anciens cintrés, les portes cochères (anciennes entrées des remises agricoles) ainsi que les encadrements en pierre de taille appareillée seront conservés ou recréés aussi hauts que possible.
- Les portes et fenêtres des bâtiments anciens sont soulignées par des encadrements. Les encadrements de baies seront adaptés à la typologie du bâtiment. Ils seront de préférence réalisés au mortier de même nature et teinte que la façade. Un ton plus clair que l'enduit de façade peut être toléré.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.
- Les éléments d'architecture existants doivent être maintenus : modénatures, balcons d'origine, soubassement, corniches, bandeaux, encadrement moulurés ou sculptés, chaînes d'angle, génoises, etc.

Menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries (portes, volets, fenêtre) et les ferronneries (grilles, gardes corps) anciennes, seront conservées et restaurées, sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher le plus possible des menuiseries anciennes dans le cas de bâtiments anciens.
- L'utilisation de matériaux naturels ou bruts est imposée.
- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont interdits.
- Les ferronneries devront respecter les prescriptions suivantes :
 - pose au nu de la façade ;
 - barreaudage droit de forme simple s'inspirant des modèles anciens dans le cas de bâtiments anciens ;
 - peinture de teinte foncée et mate en finition.

Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 33 %.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée ;
- Les couvertures en tuile mécanique sont interdites ; Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites ;
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les toitures terrasses utilisées comme espace à vivre sont interdites.
- Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.



- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Clôtures

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs bahuts entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale. Ces clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur, grillage compris.

Les clôtures en limite de séparation de propriétés seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur bahut l'ensemble doublé d'une haie vive et ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

ARTICLE UC - 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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. 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. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé pour les habitations : deux places de stationnement par logement ;

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

ARTICLE UC-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de :

- 20% d'espaces libres en zone UCa et UCb ;
- 40% d'espaces libres en zone UCc et UCd.

Au minimum 50% des 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 plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en quantité équivalente.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser (AU) regroupent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux zones AU :

- la zone AUz, qui correspond au périmètre de la ZAC des Marquises et qui comprend les sous-secteurs AUz1, AUz2 et AUzi,
- la zone AUe, destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces deux zones sont partiellement concernées par le risque d'inondation. Les zones inondables sont reportées aux pièces graphiques (zonage).

ARTICLE AU -1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les terrains permanents de campings et le stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article AU-2 suivant.

Sont en outre interdites dans les secteurs AUzi les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service.

ARTICLE AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone AUz : les constructions et installations doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans l'emprise de la zone AUz2, les constructions sont autorisées sous réserve que :

- la surface de plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30 cm (les PHE sont identifiées dans la carte d'aléas annexé au présent règlement).
- les déblais/remblais sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé.
- les clôtures sous réserve qu'elles soient transparentes aux écoulements (les murs-bahuts doivent avoir une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel)

Dans l'emprise de la zone AUzi :

- les clôtures sous réserve qu'elles soient transparentes aux écoulements (les murets doivent avoir une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel)
- les 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'obstacles à l'écoulement des eaux,

Dans l'emprise de la zone AUe : les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Communauté de Communes

15 DEC. 2016

Rhône - Vistre - Vidourte

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Leur partie terminale doit en outre être aménagée de manière à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE AU-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 part 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 (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, 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.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

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 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.

Électricité – 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 réalisés en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

Réseau de défense contre l'incendie

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

ARTICLE AU - 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

▪ Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, soit à partir de 2 mètres à partir de l'alignement de la voie (hors passages piétonniers) que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

▪ Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre une diversité en types de logements et de répondre aux objectifs de densité fixés par le PADD,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot et à condition que les bâtiments soient alignés les uns par rapport aux autres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU - 7 L'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 3 mètres, 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 pourront être implantées à 1,20 mètre minimum des limites séparatives.

▪ 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;
- dans le périmètre d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, afin de permettre une diversité en types de logements et de répondre aux objectifs de densité fixés par le PADD;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite séparative.

▪ 3. Autres implantations

15 DEC. 2016

Rhône - Vistre - Vidourle
Communauté de Communes

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

ARTICLE AU – 8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU – 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 70%.
Non réglementé en AUE.

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU – 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Toitures

La pente des toitures doit être inférieure à 33 %. Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Clôtures

Les clôtures en bordure de la zone Ap devront obligatoirement être constituées de végétaux masquant toute clôture en dur ou grillagée. Dans tous les cas les murs pleins ne devront dépasser 1 mètres de hauteur.

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur.

La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.

La hauteur hors tout des clôtures entre fonds privés est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne devra pas excéder 1,80 mètre du côté de l'espace public.

Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.

Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine correspondant au nuancier déposé en mairie.
Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

Dans les secteurs AUzi et AUz2, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (les murs-bahuts doivent avoir une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel)

ARTICLE AU-12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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. 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. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement ;
- pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la Surface de Plancher de l'établissement ;
- pour les autres constructions et établissements, doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, les commerces et équipements, il est imposé la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de Surface de Plancher de construction.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de 25% d'espaces libres :

Au minimum 50% des 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,...).

ARTICLE AU-14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Communauté de Communes

15 DEC. 2016

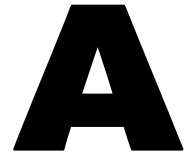
Rhône - Vistre - Vidourte

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Caractère de 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.

La zone A comprend :

- un secteur Ac correspondant aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale acceptant les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole des terres.
- un secteur Ap recouvrant les espaces agricoles remarquables destinés à l'exploitation agricole mais inconstructibles (zone de protection forte) afin d'assurer la sauvegarde de certains secteurs à fort potentiel agronomique, de préserver le paysage agricole et de préserver les ouvertures visuelles sur la plaine de la Vaunage.

Un sous secteur hachuré correspondant aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme et permet de définir des prescriptions visant à assurer leur protection.

- un secteur As correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration.

- La zone A est impactée par l'emprise du débordement des ruisseaux du Lagau et du Rhône.
- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone A renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE A-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles admises aux conditions de l'article N-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 caravaning (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 ;
- En Ap, toute occupation ou utilisation du sol ;
- 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 ;
- dans l'emprise inondable des ruisseaux du Lagau et du Rhône, (emprises identifiées sur les plans de zonage) :
 - la création d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - les créations d'établissements nécessaires à la 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 conduisant à la création de logements ;
 - 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 déchets ;
 - les dépôts et stockage de produits dangereux polluants ;
 - les opérations de déblais / remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article A-2 suivant ;

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

- Les élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables.

Peuvent être admis en secteur Ac:

- Les bâtiments agricoles liés et 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,
 - la pratique d'une culture spécifique exigeant absolument une implantation sur place.

- 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 sont soumises à déclaration préalable.

En secteur As sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

En Ac, dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage), peuvent être admis :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités en A-1, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
 - 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 volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au dessus du terrain naturel.
 - Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments d'activités agricoles, sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
 - Les extensions des bâtiments d'habitation.
 - Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles
 - Les locaux annexes tels que garages, appentis sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m².
 - 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).
 - 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.
 - Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

En As, dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage), peuvent être admis :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités en A-1, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
 - 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 volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au dessus du terrain naturel.
 - Les locaux annexes tels que garages, appentis sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m².
 - 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).
 - 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.
 - Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol admis doivent préserver les éléments de paysage repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme (oliveraie, chênaie et murets).

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Dès lors le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés, après une étude d'aptitude des sols à l'assainissement, par des dispositifs individuels conformes aux normes en vigueur et au schéma directeur d'assainissement de la commune. Dans le cas où l'étude d'aptitude des sols ferait ressortir l'impossibilité de recourir aux filières dites normales, la constructibilité de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à la parcelle, proposant une solution techniquement réglementaire soumise à accord du Maire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, 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.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évaluation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

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.

Réseau de défense contre l'incendie

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

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

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 de construction.

ARTICLE A-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

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

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD137 de Langlade à Calvisson ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 737 (Route de la Gare) ;
- 8 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

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

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

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faitage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faitage pour les installations agricoles et à 25 mètres pour les silos et des éléments ponctuels de superstructure.

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

ARTICLE A-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Parements

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

La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine.

Les crépis et enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Toitures

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les dépôts ou hangars, abris ou les équipements publics, les couvertures pourront être de teinte foncé et mate.

Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.

Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de simple grillage doublé d'une haie vive.

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures constituées par des fils barbelés ou des murs de plus de 80 cm sont interdites.

Les murets repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme doivent être préservés.

ARTICLE A-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations repérées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme doivent être préservés.

ARTICLE A-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N



Caractère de la zone :

- La zone N correspondant aux zones naturelles protégées de la commune en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des secteurs sur lesquels des occupations du sol particulières sont admises :

- Nf correspondant aux principaux secteurs boisés de la commune ;
- Ni dédié aux équipements publics de loisirs, sur lequel les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités sont admises.

La zone N comprend par ailleurs :

- un secteur Nr soumis aux risques d'inondation par débordement du Rhône, tel que défini par le Plan de Prévention des Risques (PPR), et qui est reporté sur les plans de zonage. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les prescriptions des trois zones à risque (élevé, moyen et faible) édictées par le PPR qui est annexé au dossier de PLU.
- un secteur Ni visant à préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues du Valat de l'Arrière et du Ruisseau des Combes d'Huguet.

La zone N est de plus impactée par l'emprise du débordement du ruisseau du Rhône.

Rappelons que les secteurs Nf sont concernés par un risque Feu de Forêt d'aléa élevé et très élevé. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions applicables relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.

- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone N renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE N-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles admises aux conditions de l'article N-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 l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone ;
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (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 ;
- dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage) :
 - la création d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs ;
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
 - les changements de destination des constructions conduisant à la création de logements ;
 - 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 déchets ;
 - les dépôts et stockage de produits dangereux polluants ;
 - les opérations de déblais / remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- En Ni et Nr, toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les occupations ou utilisation du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article N-2 suivant ;

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

Sont admis sous condition en Nf :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes déclarées dans leur vocation initiale ;
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre ;
- Une seule extension par construction existante à partir de la date d'approbation du PLU et ayant à cette date une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 80 m². Dans ce cadre l'extension ne doit pas dépasser 40 m² de SHON au total doit s'intégrer à l'environnement. Les constructions existantes devront faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une déclaration au service d'urbanisme de la commune ;

- Les extensions des activités existantes à partir de la date d'approbation du PLU, à condition d'être strictement nécessaires à celle-ci et de représenter au plus 40% de la SHON existante dans la limite de 80 m² de SHON supplémentaire.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'ils n'entraînent pas d'extension au-delà des murs extérieurs et à condition de respecter la qualité du bâti ;
- L'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants, à condition que cette occupation du sol ne concerne que le bâti existant.

En NI, dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage) sont admis :

- les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités en N-1, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
 - 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 volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au dessus du terrain naturel.
 - Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments de services sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
 - Les extensions des bâtiments d'habitation, d'activités de services,
 - Les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m²
 - Les extensions de campings existants
 - 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. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer 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.
 - Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

Sont admis sous condition en NI :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs (aires de jeux et de sports ouvertes au public, constructions et installations liées et nécessaires à leur implantation).

Est admis sous condition en secteur Ni et dans les francs bords inconstructibles:

- l'aménagement des bâtiments existants, à condition :
 - de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs,
 - et de ne pas créer de nouveau logement,

- et de situer le niveau du premier plancher habitable à une cote supérieure à 0.80m par rapport au sol naturel;

En secteur Nr, les constructions ou installations techniques nécessaires aux infrastructures ou aux aménagements publics de protection contre les crues peuvent être admises à condition de respecter le règlement du PPR annexé au PLU, selon chaque zone de risque.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création de nouveaux accès directs sur les sections de routes nationales ou départementales désignées sur les plans de zonage.

Tout nouvel accès sur les départementales 137 et 737 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre puissent faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 m.

ARTICLE N-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Dès lors le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés, après une étude d'aptitude des sols à l'assainissement, par des dispositifs individuels conformes aux normes en vigueur et au schéma directeur d'assainissement de la commune. Dans le cas où l'étude d'aptitude des sols ferait ressortir l'impossibilité de recourir aux filières dites normales, la constructibilité de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à la parcelle, proposant une solution techniquement réglementaire soumise à accord du Maire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement – 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.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Réseau de défense contre l'incendie

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

Autres réseaux

Les lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain.

ARTICLE N-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la Route de la Gare ;

Au-delà de ces marges de recul, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à moins de 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

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

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

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N – 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des extensions n'excédera pas celle des bâtiments existants, sauf en secteur NI.

En secteur NI, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faîtage.

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

ARTICLE N-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Parements :

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

La granulométrie des crépis et enduits devra être fine.

Les crépis et enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Toitures :

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les abris, les hangars ou les équipements publics, les toitures seront de teinte foncé et mate.

Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements d'intérêts public ou équipements liés à l'exercice d'une mission de service public.

Clôtures :

Les portails, s'ils existent, seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures seront obligatoirement végétalisées.

Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

ARTICLE N-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

Cahier de recommandations architecturales

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

I - ADAPTATION AU TERRAIN

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

II - VOLUME ET FORMES

1) La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

2) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1, 5/1 et 2/1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclairage d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

3) Les ouvrages en saillie : balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

III - MATERIAUX

1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.)

2) Toitures :

L'usage de la tuile plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou rose vif sont proscrites.

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3) Façades :

Deux matériaux sont utilisés traditionnellement en façade : la pierre et l'enduit.

a) La pierre :

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et rester enduits.

b) Les enduits :

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne, pas d'enduits plastiques ou à base de ciment) à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

IV)- CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

1) Clôtures :

. Dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (mur de pierre ou agglo enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

. Dans les secteurs de constructions récentes et dans les secteurs où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive et constituée d'essences adaptées au climat local.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

2) Annexes :

Les constructions annexes du bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.