Commune de SAINT LAURENT DE CARNOLS

Département du Gard

Plan Local d'Urbanisme

PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2

Règlement

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation	
Élaboration du P.O.S.	05/04/1984	19/04/1985	16/02/1987	
1 ère modification			2/11/1993	
2 ème modification			27/11/2000	
1 ère révision			04/06/2007	
Élaboration du P.L.U.	06/03/2003	03/07/2006		
1ère révision simplifiée			09/05/2011	
1ère Modification Simplifiée			06/10/2020	06/10/2020

SOMMAIRE

À LIRE EN PREMIER **4**

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **5**

CHAPITRE 1 - ZONE Ua **6**
Caractère de la zone 6
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 6
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 6
ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 6
ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 7
ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 7
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 7
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 8
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ. 8
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL. 8
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS. 8
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 8
ARTICLE Ua 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT. 10
ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. 10
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. 10

CHAPITRE 2 ZONE Ub **11**
Caractère de la zone 11
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 11
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 11
ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 12
ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 12
ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 13
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 13
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 13
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ. 13
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL. 13
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS. 14
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 14
ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT. 15
ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. 15
ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. 16

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER **17**

CHAPITRE 1 - ZONE I AUac **18**
Caractère de la zone 18
ARTICLE I AUac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 18
ARTICLE I AUac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 18
ARTICLE I AUac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 18
ARTICLE I AUac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 18

CHAPITRE 2 - ZONE II AU **19**
Caractère de la zone 19
ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 19
ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 19
ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 20
ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 20
ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 21
ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 21
ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 21
ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 21
ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL. 21
ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS. 21
ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 22
ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT. 23
ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. 23
ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. 23

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE **24**

CHAPITRE 1 - ZONE A **25**
Caractère de la zone 25
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 25
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 25
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 25
ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 26
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 26
ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 26
ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 27
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ. 27
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL. 27
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS. 27
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 27
ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT. 29
ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. 29
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. 29

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE **30**

CHAPITRE 1 - ZONE N **31**
Caractère de la zone 31
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES. 31
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES 31
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 32
ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS 32
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 33
ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. 33
ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES. 33
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ. 33
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL. 33
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS. 33
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 34
ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT. 35
ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS. 35
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. 35

Articles définis au chapitre 1 er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement **36**

À LIRE EN PREMIER

1- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Laurent de Carnols dans le département du Gard.

2- Le territoire de la commune de Saint Laurent de Carnols est divisé en :

- deux zones urbaines dites U, allant du centre ancien, zone Ua, qui présente un habitat regroupé et dense à l'habitat périphérique, zone Ub, implanté de manière aérée ;
- une zone à urbaniser, réservée aux activités, dite I AUac qui ne possède pas de réseaux à proximité et qu'il faut aménager avant de pouvoir y construire ;
- une zone à urbaniser dite II AU qu'il faut équiper en réseaux et voirie avant de pouvoir y construire ;
- une zone agricole dite A où les sols possèdent une valeur agronomique qui en outre comporte des paysages de qualité et un patrimoine naturel et archéologique et représente le champ d'expansion des crues de la Cèze et des ruisseaux affluents ;
- une zone dite N, naturelle qui correspond à des sites, des paysages et des milieux naturels de grande qualité, de richesses archéologiques ; elle inclut d'anciens mas agricoles isolés et un quartier éloigné du village où seules les extensions limitées du bâti existant sont admises, les champs d'expansion des crues de la Céze et des ruisseaux affluents.

3- Les prescriptions réglementaires contenues

- dans le titre 1 concernent les chapitres du règlement afférents aux zones urbaines : Ua / Ub
- dans le titre 2 concernent le chapitre du règlement afférent aux zones à urbaniser : IAU / IIAU ;
- dans le titre 3 concernent le chapitre du règlement afférent à la zone agricole : A ;
- dans le titre 4 concernent le chapitre du règlement afférent à la zone naturelle : N.

4- Des documents graphiques sont associés au présent règlement. Ils comprennent :

- le plan de zonage où sont reportées les zones et secteurs suivant la nomenclature du règlement :
    - o les secteurs soumis aux risques d'inondation ;
    - o les zones non aedificandi pour des raisons de salubrité ;
    - o les Espaces Boisés Classés ;
    - o les emplacements réservés pour des projets d'intérêt public au profit de la collectivité ;
    - o les secteurs de sensibilité archéologique nécessitant l'examen des dossiers par le service régionale de l'archéologie.

5- Des plans en annexe qui indiquent :

- les servitudes d'intérêt public instituées par l'État limitant le droit d'utilisation du sol ;
- les réseaux d'eau et d'assainissement collectif ;
- les règles particulières qui s'appliquent sur le territoire communal ;
- les zones desservies par l'assainissement collectif, où le raccordement au réseau est obligatoire.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre aggloméré ancien du village de Saint Laurent de Carnols qui est équipé de façon satisfaisante en réseaux publics. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, ou si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.

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

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Il est interdit de déverser des eaux de vidange de piscine dans un réseau d'eau usée.

2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Enfin, les débits de fuite de la rétention privée ne pourront se faire dans les fossés des routes départementales, sauf impossibilité et étude particulière.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour préserver l'aspect d'une rue, notamment :
  - la voie d'accès est inférieure à (4) quatre mètres,
  - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
  - lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
  - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément représentatif d'architecture traditionnelle.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants ne la respectant pas, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant ; si la construction ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants ne la respectant pas, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Expression de la hauteur : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder dix (10) mètres au faîtage de la toiture.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article. Toutefois les aménagements projetés dans ces bâtiments ne pourront excéder la hauteur maximale existante.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans exclure une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion. Pour l'ensemble de la zone, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- les auvents et appuis de fenêtre ne devront pas créer de saillies en façades donnant sur les voies et domaine public.

Toiture

- les tuiles « canal » sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur terre cuite nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite ;
- la toiture possèdera 2 pentes au minimum ;
- pour les annexes un toit à une seule pente sera admis lorsqu'il vient s'appuyer contre le bâtiment principal ou lorsque cette annexe est située en limite séparative ;
- la pente sera comprise entre 30% et 40% ;
- les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal ;

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera
    - soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
    - soit enduit, la finition sera d'aspect taloché fin.
- les terrasses garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- il est admis, lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite, un enduit de finition qui sera d'aspect taloché fin ou traité avec un badigeon de chaux.

Percements

- l'encadrement des portes et fenêtres sera en pierre taillée ou d'apparence similaire ;
- de manière générale les alignements verticaux devront être respectés et la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur, sauf contradiction notable avec l'existant ;

Menuiserie

SANS OBJET

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants, les boîtes aux lettres) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades ;
- les panneaux solaires seront exclusivement intégrés à la toiture ;
- les clôtures seront constituées,
    - soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,80 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;

- soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;

- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements seront en en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent.

Couleur

- les enduits, les peintures et les menuiseries seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE Ua 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des réhabilitations avec changement de destination entraînant la création de nouveaux logements doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique par la création d'un espace privé de stationnement par logement crée.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub comprend les quartiers d'urbanisation récente en périphérie du village de densité moyenne à faible où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Cette zone assure la transition entre le village ancien d'habitat traditionnel et les espaces naturels et agricoles. La zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics à l'exception du secteur Uba ou l'assainissement collectif n'existe pas et n'est pas prévu à long terme.
En outre cette zone inclut une petite partie de la zone inondable de la Cèze et du ruisseau de Valbonne.

Une partie de la zone Ub est concernée par le PPRI approuvée le 19/10/2011. Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs autorisées uniquement dans les parcs de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivants, s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elle sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, ou si elle sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances excessives pour le voisinage ;
- les piscines et bâtiments liés à leur fonctionnement sous réserve d'être rattachées à une habitation et situés à une distance maximale de 50 mètres de la dite habitation ;
- les bâtiments d'habitations, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans la zone de bruit de la route départementale n° 980 où l'isolement acoustique des bâtiments est requis s'ils respectent les prescriptions d'affaiblissement acoustique prescrit par l'arrêté préfectoral n° 98-3631 joint en annexe ; la zone est définie au document graphique n° 4.3 dit plan des règles particulières.

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

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de trois mètres au minimum par rapport à l'alignement.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 4 constructions principales.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres ;

ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, toutefois cette règle ne s'applique pas dans le secteur Uba.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Il est interdit de déverser des eaux de vidange de piscine dans un réseau d'eau usée.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Enfin, les débits de fuite de la rétention privée ne pourront se faire dans les fossés des routes départementales, sauf impossibilité et étude particulière.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- En bordures des voies publiques départementales, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (5) cinq mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (3) trois mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (6) six mètres de l'axe des voies.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.

1 - Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2 - Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder sept mètres et cinquante centimètres (7,5 m.).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, les couleurs rouges crus, noires et brunes sont interdites ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 % à 40%par mètre ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes ;
- pour les annexes un toit à une seule pente sera admis lorsqu'il vient s'appuyer contre le bâtiment principal ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- l'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à double rangée ;
- aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront autorisés pour assurer une liaison entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera :
    - soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
    - soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux.
- la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé : voir palette de couleur autorisée en mairie ;
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- De manière générale, les alignements verticaux devront être respectés.

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées :
    - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
    - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de 1,80 m. au maximum ;
    - soit d'une combinaison mur et grillage de hauteur totale maximale de 1,80 m.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent (ton pierre).

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m^2 par emplacement. Il est exigé

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations de résineux sont interdites.

- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage sont soumis à autorisation ou à déclaration.
- La moitié de la surface du terrain ne doit pas être imperméabilisée et sera végétalisée.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

SANS OBJET

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE I AUac

Caractère de la zone

La zone se situe dans le quartier du Pigeonnier et est desservie par la route départementale n° 141. Elle est destinée à recevoir des bâtiments dont les activités artisanales, de commerce et de services sont peu compatibles ou incompatibles avec l'habitat et la vie urbaine et seuls y seront autorisés les logements de gardiennage et de fonction suivant une surface maximale à déterminer.

Cette zone ne possède pas d'équipements publics et sera ouverte à l'urbanisation après réalisation :

- de l'aménagement du carrefour avec la route départementale n° 980 ;
- des travaux d'extension du réseau public d'adduction d'eau, de distribution électrique et de télécommunication ;
- de la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- de la réalisation des voies et réseaux internes suivant un plan d'aménagement complet de la zone à prévoir lors de la modification du P.L.U.

Une partie de la zone est affectée par la zone de bruit de la route départementale n° 980 où l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation est requis conformément aux prescriptions d'affaiblissement acoustique de l'arrêté préfectoral n° 98-3631 joint en annexe ; ce secteur est défini au document graphique n° 4.3 dit plan des règles particulières.

Une partie de la Zone I AUac est concernée par le PPRI approuvé le 19/10/2011. Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

ARTICLE I AUac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol

ARTICLE I AUac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone est ouverte à l'urbanisation :

- après réalisation du rond point d'accès à la route départementale n° 980, des travaux d'extension du réseau public d'adduction d'eau, d'assainissement collectif, de distribution électrique et de l'aménagement des voies internes ;
- sous réserve d'une opération d'ensemble tel que lotissement, opération groupée de constructions, Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine ;
- après modification du Plan Local d'Urbanisme et réalisation d'un plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE I AUac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

SANS OBJET

ARTICLE I AUac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

SANS OBJET

CHAPITRE 2 - ZONE II AU

Caractère de la zone

Cette zone ne possède pas d'équipements publics et sera ouverte à l'urbanisation après leur réalisation. Elle comporte deux secteurs, celui de La Paran Sud et Est, et celui de Pas de Vin, destinés à accueillir des constructions à usage d'habitat, des petits commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine. Les travaux d'équipement seront réalisés par secteur suivant un schéma d'aménagement à établir préalablement à l'ouverture des secteurs de La Paran Sud et Est.

Une partie de la zone II AU est concernée par le PPRI approuvé le 19/10/2011. Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins sur un terrain non bâti ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les bâtiments à usage d'entrepôt de Surface de Plancher supérieure à 150 m2 ;
- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

La zone est ouverte à l'urbanisation suivant le schéma d'aménagement à réaliser préalablement pour les secteurs de La Paran Sud et Est, sous réserve :

- soit d'une opération d'ensemble tel que lotissement, groupes d'habitation Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine ;
- soit d'une programmation des équipements, compatible avec la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Les équipements à réaliser avant l'ouverture à l'urbanisation comprennent :

- les réseaux publics d'adduction d'eau, d'assainissement collectif sauf dans le secteur de Pas de Vin qui sera assaini de manière autonome et de distribution d'énergie électrique ;
- l'aménagement des voies et trottoirs, le réseau pluvial, l'éclairage public ;
- les éléments nécessaires pour le passage souterrain des réseaux de télécommunication.

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

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de (3) trois mètres au minimum par rapport à l'alignement.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres.
- Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 constructions principales.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ; cette règle ne s'applique pas dans le secteur de Pas de Vin où l'assainissement autonome est prévu de manière définitive.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Il est interdit de déverser des eaux de vidange de piscine dans un réseau d'eau usée.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Enfin, les débits de fuite de la rétention privée ne pourront se faire dans les fossés des routes départementales, sauf impossibilité et étude particulière.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

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

En bordures des voies actuelles ou projetées, qu'elles soient publiques ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (6) six mètres de l'axe.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.

1- Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2 - Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder une hauteur de sept mètres et cinquante centimètres (7,5) mètres, au faîtage de la toiture.

ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, doit comporter un décroché.

Toiture

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, les couleurs rouges crus, noires et brunes sont interdites ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33% à 40% ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes ;
- pour les annexes un toit à une seule pente sera admis lorsqu'il vient s'appuyer contre le bâtiment principal ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- l'égout de toiture du bâtiment principal possèdera une génoise à double rangée ;
- aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront autorisés pour assurer une liaison entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera :
    - soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
    - soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux.
- la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé : voir palette de couleurs autorisée en mairie ;
- les soubassements seront identiques à la façade ;
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Percements

- De manière générale, les alignements verticaux devront être respectés.

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées :
    - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
    - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de 1,80 m. au maximum ;
    - soit d'une combinaison mur et grillage de hauteur totale maximale de 1,80 m.
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent (ton pierre).

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie ;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m^2 par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 50 m2 de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services, d'atelier et d'hôtellerie ou de santé ;
- une place de stationnement par 100 m2 de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 50 % de la surface de la parcelle devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

SANS OBJET

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

Caractère de la zone

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols. En outre elle permet de constituer le champ d'expansion des crues des ruisseaux et valats et comporte des sites d'intérêt archéologique et de préservation des espèces.

Elle comprend un secteur Ap, de protection paysagère et un secteur soumis au risque d'inondation où toute construction et aménagement de quelque nature est interdit.

Une partie de la zone A est concernée par le PPRI approuvée le 19/10/2011. Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions, travaux et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ap, toute construction de quelque nature que ce soit est interdite à l'exception de la restauration à l'identique, sans changement de destination et des travaux d'entretien.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de (10) dix mètres des ruisseaux en dehors des secteurs inondables définis au document graphique n° 3. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

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

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- tout accès direct sur les routes départementales sont soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département ;
- Un retrait de 3 (trois) mètres par rapport à la voie d'accès est obligatoire.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres ;
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou à l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension. Cette vérification sera effectuée suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé, le cas échéant une étude des sols peut être demandée sur la parcelle et réalisée par un bureau d'étude compétent.
- Il est interdit de déverser des eaux de vidange de piscine dans un réseau d'eau usée.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Enfin, les débits de fuite de la rétention privée ne pourront se faire dans les fossés des routes départementales, sauf impossibilité et étude particulière.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

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

- En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimale,
  - de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°980,

- de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

De plus, si les constructions sont en limite avec la zone urbaine ou à urbaniser, un retrait de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire est obligatoire avec installation d'un écran végétal.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Expression de la hauteur :

- La hauteur maximale des constructions d'habitation et annexes est limitée à huit (8) mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions et de celles nécessaires pour entreposer les récoltes, la vinification, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à neuf (9) mètres.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1- **Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont** :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture

- seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserve que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge cru est interdite.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure.

Couleur.

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être respectée.

2- **Pour les tous les autres bâtiments les prescriptions sont :**

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux suivant les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du terrain.

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures ; les couleurs rouges crus, noires et brunes sont interdites ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33%. à 40%;
- le toit possèdera au minimum 2 versants,
- pour les annexes un toit à une seule pente sera admis lorsqu'il vient s'appuyer contre le bâtiment principal; ;
- l'égout de toiture du bâtiment principal possède une génoise à double rangée;
- aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents ;
- les toits terrasse ou à une pente seront autorisés pour assurer une liaison entre deux bâtiments.

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera :
    - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
    - soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traitée par badigeon de chaux.
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Menuiserie

SANS OBJET

Ferronnerie - Ouvrages annexes

- les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;
- les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées,
    - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
    - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage.
- les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Couleur.

- les enduits, les peintures et menuiseries seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

SANS OBJET

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

La zone naturelle, dite N, est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, des sites d'intérêt archéologique en outre elle permet de constituer le champ d'expansion de la Cèze, des ruisseaux et valats, étant de ce fait soumise au risque d'inondation pour partie.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

Elle inclut aussi d'anciens mas agricoles isolés et des bâtiments situés dans des secteurs inondables.

Elle comprend en outre un secteur distinct, dénommé Ne, destiné à la réalisation d'une station d'épuration.

Une partie de la zone N est concernée par le PPRI approuvée le 19/10/2011. Toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRI.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des constructions, travaux et aménagements prévus à l'article N 2.

Dans les secteurs, soumis au risque d'inondation, défini au document graphique n° 3, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article N 2 ci-dessous. De plus la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur Ne, les constructions et installations, si elles sont nécessaires au fonctionnement et à la maintenance de la station d'épuration, sont autorisées.

La restauration et l'extension, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises si l'extension est limitée à 30 % de la Surface de Plancher, sans dépasser 200 m^2 de Surface de Plancher. Toutefois l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise en zone inondable.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments existants si leur surface est supérieure à 80 (quatre-vingt) m^2 de Surface de Plancher à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et s'ils ne sont pas situés dans une zone inondable ou dans le hameau du Mas Dijol.

La construction de bâtiments et d'ouvrages ne comportant pas de Surface de Plancher, à savoir garages, annexes, abris à matériel, et piscines sont autorisées si ceux-ci sont implantés sur un terrain comportant préalablement une habitation existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme si leur Surface de Plancher est inférieure à 150 m^2 et s'ils ne sont pas situés dans une zone inondable.

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

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de Secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales sont soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.

ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1 – Eau

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou à l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension. Cette vérification sera effectuée suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé, le cas échéant une étude des sols peut être demandée sur la parcelle et réalisée par un bureau d'étude compétent.
- Il est interdit de déverser des eaux de vidange de piscine dans un réseau d'eau usée.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

2.2 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Enfin, les débits de fuite de la rétention privée ne pourront se faire dans les fossés des routes départementales, sauf impossibilité et étude particulière.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

SANS OBJET

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

- En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.

- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimale :
  - de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°980 ;
  - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

De plus, si les constructions sont en limite avec la zone urbaine ou à urbaniser, un retrait de 10 (dix) mètres par rapport à la limite parcellaire est obligatoire avec installation d'un écran végétal.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Expression de la hauteur :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 (neuf) mètres.
- Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux suivant les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du terrain.

Toiture

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, les couleurs rouges crus, noires et brunes sont interdites ;
- la toiture possèdera 2 pentes au minimum,
- pour les annexes un toit à une seule pente sera admise lorsqu'il vient s'appuyer contre le bâtiment principal possédant un toit à deux pentes ou lorsque cette annexe est située en limite séparative;
- la pente sera comprise entre 30% et 40%.;
- les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;

Murs

- le revêtement extérieur des murs sera :
    - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
    - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade ;
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

- les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;
- les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées :
    - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;

- soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de 1,80 m. au maximum ;
- soit d'une combinaison mur et grillage de hauteur totale maximale de 1,80 m.

- les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent (ton pierre).

Couleur

- les enduits, les peintures et les menuiseries seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie ;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

SANS OBJET

Articles définis au chapitre 1 er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement

Art. R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.