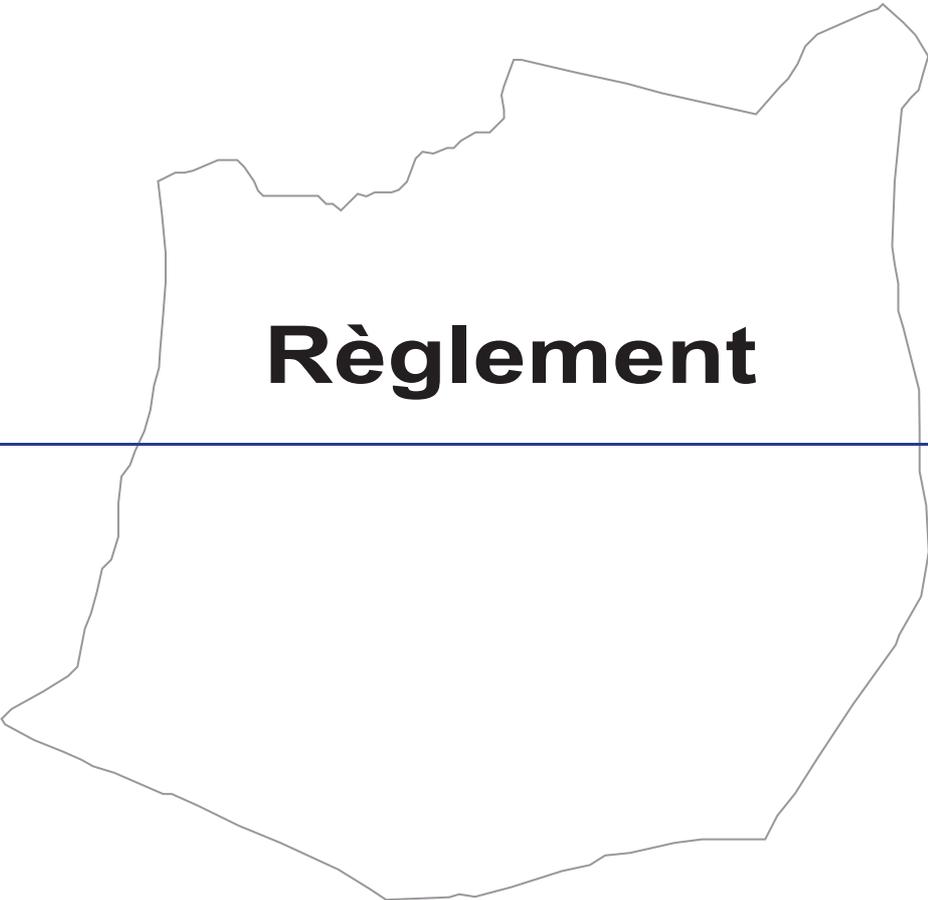


Commune de Fons-sur-Lussan
(30580)

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

TITRE Ier :
DISPOSITIONS GENERALES.....p 3

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 11

CHAPITRE I : Zone Ua.....p 12
 CHAPITRE II : Zone Ub.....p 19
 CHAPITRE III : Zone Up.....p 26

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....p 31

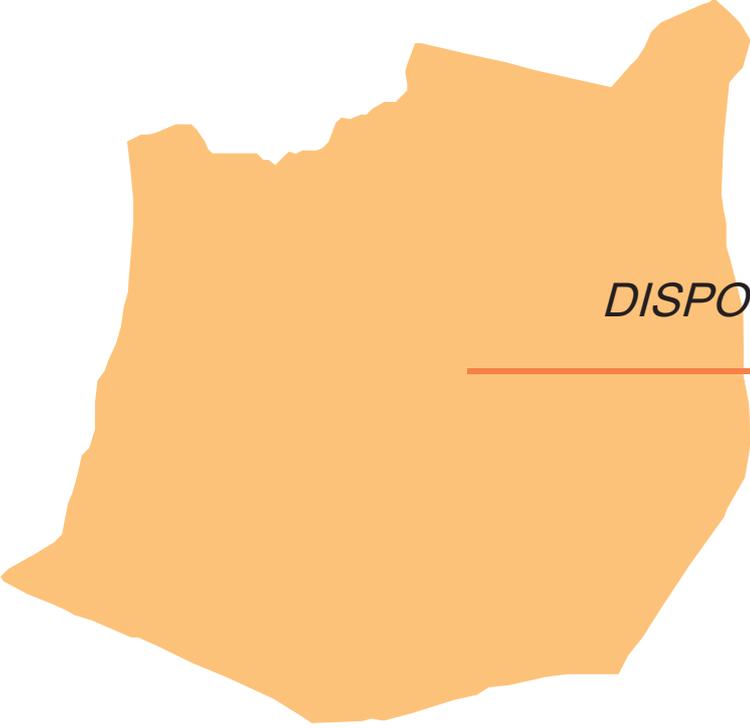
CHAPITRE I : Zone AUa.....p 32
 CHAPITRE II : Zone AUe.....p 40
 CHAPITRE III : Zone AUs.....p 43

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p 48

CHAPITRE I : Zone A1.....p 49
 CHAPITRE II : Zone A2.....p 56

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....p 60

CHAPITRE UNIQUE : Zone N.....p 61



*TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES*

Article 1er :

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Fons-sur-Lussan, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.

Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

Article II :

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre 1er du Livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont notamment applicables sur le territoire communal de Fons-sur-Lussan :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions des lois relatives à l'habitat :
 - la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990,
 - la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
 - la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995,
 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 complétée par le décret n°99-266 du 1er avril 1999 relatif aux aires de stationnement,
 - la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000,
 - la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
 - la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.
- Les dispositions du Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « Loi Barnier »).
- Les dispositions de la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (dite « Loi Voynet ») du 25 juin 1999.
- Les dispositions de la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (Loi Paysages) du 8 janvier 1993.
- Les dispositions de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau « Rhône Méditerranée Corse » approuvé le 20 décembre 1996.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

- Les distances de réciprocité des constructions à destination d'habitation et des bâtiments agricoles issues de la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Les dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
- Les périmètres spéciaux visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'utilisation et l'occupation des sols et qui sont rapportés, à titre informatif, sur les documents graphiques.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.

Article III :

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines** (zones U), en **zones à urbaniser** (zones AU), en **zones agricoles** (zones A) et en **zones naturelles et forestières** (zones N), dont la délimitation figure aux documents graphiques.

1- Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles se déclinent en 3 types de zones différenciées selon leur vocation.

La zone Ua

Elle correspond à la partie ancienne du village. Le bâti, ancien, est dense et implanté en ordre continu le long des voies. Ce secteur a vocation principale d'habitat mais reçoit également les activités liées à la vie urbaine (commerces, services et équipements publics). Dans cette zone, est recherchée la mise en valeur du patrimoine architectural.

Elle comprend un secteur Uay dans lequel les constructions devront être équipées de dispositifs d'assainissement autonome.

La zone Ub

Elle correspond aux quartiers plus récents de la commune où l'urbanisation se caractérise par un habitat contemporain de densité faible à modérée, en ordre discontinu. Ces secteurs sont destinés à recevoir principalement de l'habitat individuel, les activités liées à la vie urbaine et des bâtiments agricoles.

Elle comprend des secteurs Uby dans lesquels les constructions devront être équipées de dispositifs d'assainissement autonome.

La zone Up

Elle correspond aux secteurs de la commune réservés aux équipements publics sportifs et de loisirs.

2- Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilité. Elles se déclinent en 3 types de zones : AUa, AUe et AUu, différenciées selon leur vocation.

La zone AUa

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, destinée à l'habitat et activités connexes, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle se compose de deux types de secteurs : le secteur AUa1 et les secteurs AUa2 dans lesquels les opérations d'ensemble devront porter sur la totalité de la surface du secteur.

La zone AUe

Elle désigne les secteurs à vocation mixte d'habitat, d'équipements publics et de services. L'urbanisation du secteur est soumise à une modification préalable du Plan Local d'Urbanisme pour en déterminer les conditions d'aménagement.

La zone AUu

Elle correspond à une zone non équipée réservée à l'urbanisation future à court/moyen terme à vocation de service médico-social.

3- Les zones agricoles

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles se déclinent en 2 types de zones : A1 et A2 différenciées selon leur niveau de protection.

La zone A1

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale dans lesquels les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises.

La zone A2

Elle définit les espaces agricoles bénéficiant d'une protection forte : aucune construction nouvelle n'est admise en vue de sauvegarder les terres agricoles à enjeux paysagers et à fort potentiel agronomique.

4- Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N

Elle recouvre les espaces naturels et forestiers de la commune à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Elle comprend les secteurs Na dans lesquels sont admis des équipements d'agrément (piscines, pool-houses).

II- Sur les documents graphiques apparaissent en outre :

Les marges de recul liées au risque d'inondation

Les constructions, installations et aménagements de toute nature autres que ceux admis expressément admis par le règlement de chaque zone dans les zones inondables sont interdits dans une emprise de 20 mètres de part et d'autre des berges du valat du Merderis, de 10 mètres pour le valat du Clédas et de 5 mètres pour les autres cours d'eau.

Les marges de recul liées au Schéma Routier Départemental

En application du Schéma Routier Départemental adopté en 2001, la RD 979 est affectée, hors agglomération, d'une marge de recul des constructions de 25 mètres de part et d'autre de son axe.

Les autres routes départementales (RD 37, RD 187 et RD 687) sont affectées, hors agglomération, d'une marge de recul des constructions de 15 mètres de part et d'autre de leur axe.

Les emplacements réservés

Il s'agit des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts que la commune projette d'entreprendre.

Les espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement telle que prévue par le Code Forestier.

Article IV : ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L123-1 al. 8, le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis.

Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Article V : OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article VI : RAPPELS REGLEMENTAIRES

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, seules les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus à l'article L130-1. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire). Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

Article VII : RECONSTRUCTION ET RESTAURATION

Articles L111-3 du Code de l'Urbanisme :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le document d'urbanisme en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5 du Code de l'Urbanisme [devenu L111-4 du même code], lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article VIII : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Sont applicables sur le territoire de la commune l'ensemble des réglementations spécifiques au patrimoine archéologique :

- les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique,
- les dispositions de la loi du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques,
- l'application du décret du 5 février 1986,
- les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article IX : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Articles L123-1-2 et L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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 de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »



*TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES*

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre ancien de la commune où les constructions ont une densité forte et sont disposées en ordre continu avec une implantation préférentielle à l'alignement. Elle a vocation principale d'habitat mais peut également recevoir des commerces, services et équipements. Dans cette zone, est recherchée la mise en valeur du patrimoine architectural. En secteur Uay, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Article Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts.
2. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage, les constructions et les installations agricoles ou non, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
6. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

II - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nouvelles autres que celles admises sous conditions.
2. Le changement de destination et l'extension des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des constructions.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré si l'inondation est la cause du sinistre.
4. La création de sous-sols et l'aménagement de sous-sols augmentant leur vulnérabilité.
5. Les remblaiements et endiguements nouveaux autres que ceux admis sous conditions.
6. Les dépôts d'inertes, de matériaux et de marchandises.
7. Les piscines couvertes ou non couvertes.
8. Les clôtures en dur et tout aménagement susceptible de constituer des entraves au libre écoulement des eaux.

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

I - Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées et leur extension à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage qui ne sont pas interdits au titre de l'article Ua 1 ci-dessus, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitation.
3. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20 m² de surface hors oeuvre nette supplémentaire et sous réserve d'une mise à la cote de référence du premier plancher.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sauf si l'inondation est la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et de la surface hors oeuvre nette, ni changement de destination augmentant la vulnérabilité.
3. Les équipements publics légers (mobilier urbain, kiosque, ...).
4. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires aux réseaux d'intérêt public et aux services publics si elles ne peuvent être réalisées dans une zone présentant une vulnérabilité moindre.
5. Les remblaiements ou endiguements nouveaux visant à réduire la vulnérabilité des lieux déjà urbanisés, sans pour autant ouvrir droit à une urbanisation nouvelle.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

5. La création d'accès nouveaux sur la RD 187 est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Article Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3. En secteur Uay, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

III- Electricité et télécommunications

1. Pour les constructions nouvelles, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

2. Pour l'aménagement d'un immeuble existant ou pour les constructions neuves adjacentes à un bâtiment existant, les réseaux d'alimentation en énergie et de télécommunication pourront être réalisés par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Uay, la superficie d'un terrain ou d'un lot destiné à accueillir au plus une construction doit être au moins égale à 1500 m² pour permettre en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

1. Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Une implantation en recul de l'alignement des constructions pourra être imposée pour des motifs de sécurité publique.
3. Les constructions autres que celles admises en zone inondable au titre du II de l'article Ua 1 ci-dessus devront s'implanter en retrait de 20 mètres par rapport aux berges du ruisseau du Merderis, correspondant aux zones inondables figurant aux documents graphiques.

Article Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Article Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

Article Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise au terrain naturel le plus bas.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

3. En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

3. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

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

II- Volume

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

III- Percements

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

IV- Matériaux

1. Les façades seront en pierre du pays ou recouvertes d'un enduit monochrome (sauf encadrements) de couleur non vive s'inspirant des teintes du bâti environnant. Les pierres ne doivent pas être peintes. Les constructions en bois sont interdites.

2. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

V- Toitures

1. Les toitures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.

2. Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou sur un mur de clôture existant.

3. Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure sur la toiture mais intégrés à son volume. Ils sont interdits apposés sur la façade des constructions.

VI- Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Article Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les deux-roues.

Article Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être typiquement locales ou adaptées au climat local.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub est une zone d'extension de l'habitat, de densité faible à modérée, qui correspond au développement récent de l'urbanisation. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle a vocation à recevoir des constructions destinées à l'habitation réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble mais peut également accueillir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements) et des bâtiments destinés à l'exploitation agricole.

En secteurs Uby, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Article Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts.
2. Les bâtiments agricoles, les bâtiments d'élevage, les constructions et les installations agricoles ou non, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
6. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

Article Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées et leur extension à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. Les bâtiments agricoles et d'élevage qui ne sont pas interdits au titre de l'article Ub 2 ci-dessus sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitation.
3. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.
4. Tout projet d'architecture contemporaine, bioclimatique ou en bois pourra être acceptée après avis conformes conjoints des services instructeurs et du Conseil Municipal. Il en est de même pour les toitures-terrasses végétalisées, celles nécessaires aux constructions bioclimatiques et pour les panneaux solaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
5. La création d'accès nouveaux sur la RD 187 et de la RD 687 est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.
6. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.
2. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
3. En secteurs Uby, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

III - Electricité et télécommunications

1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis dans la mesure du possible en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.
2. Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par l'opérateur.

Article Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs Uby, la superficie d'un terrain ou d'un lot destiné à accueillir au plus une construction doit être au moins égale à 1500 m² pour permettre en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Article Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise actuelle ou à créer, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

2. Une implantation des clôtures sur rue en recul de l'alignement pourra être imposée pour des motifs de sécurité publique.
3. Les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.
4. Les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les reculs imposés par le présent article, sous réserve de l'impossibilité de réaliser le projet différemment.
5. Comme figurant aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter en recul de :
 - 20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau du Merderis,
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 187 et de la RD 687.

Article Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Article Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

Article Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

3. En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de l'immeuble existant.

Article Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

3. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et aux conditions fixées à l'article Ub 2 du règlement de la présente zone.

4. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

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

II- Volume

1. Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

2. Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou sur un mur de clôture existant ou dans les conditions fixées au 4. de l'article Ub 2 du règlement de la présente zone.

III- Matériaux

1. Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.

2. Les façades seront en pierre du pays ou recouvertes d'un enduit monochrome (sauf encadrements) de couleur non vive s'inspirant des teintes du bâti environnant. Les pierres ne doivent pas être peintes.

3. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

IV- Clôtures

En limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées de murets en pierre sèche ou enduits d'une hauteur maximale de 1 mètre avec grillage ou fer forgé pour une hauteur maximale de 2 mètres, sous réserve des problèmes de visibilité en bordure de la RD 187 et de la RD 687.

V- Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Article Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

3. Il sera notamment exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement,
- pour les bureaux, commerces et services : 1 place pour 20 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les hôtels : 1 place par chambre,
- pour les hôtels-restaurants : 1 place pour 2 chambres,
- pour les restaurants : 1 place par 5 m² de salle,
- pour les activités et établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

4. Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les deux-roues.

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

Article Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être typiquement locales ou adaptées au climat local.
2. Les espaces libres des parcelles privées devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence locale.
3. Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.
4. Les demandes d'opérations d'ensemble devront comprendre une composition paysagère présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, ...).
5. Les haies composées d'une seule espèce persistante ne doivent pas être taillées de façon rigide au risque de créer un mur végétal austère et banal mais plutôt taillées modérément en respectant la silhouette des arbustes et en laissant même légèrement déborder le végétal côté rue. Les haies composées d'un mélange d'arbustes à feuilles caduques et persistantes doivent être faiblement taillées, en limitant la croissance des arbustes et en respectant leur port naturel, afin de pouvoir, dans ce cas aussi, déborder de la limite de propriété et permettre au jardin de se « prolonger » dans la rue ou sur le chemin.
6. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,16.

CHAPITRE III - ZONE Up

Caractère de la zone

La zone Up correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs.

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

Article Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les équipements publics autres que ceux liés à la vocation de la zone.
2. Les constructions destinées à l'habitation.
3. Les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat et aux services.
4. Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime.
6. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
7. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
8. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
10. L'ouverture de mines et carrières.
11. Les parcs éoliens.

II - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nouvelles autres que celles admises sous conditions.
2. Le changement de destination et l'extension des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des constructions.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré si l'inondation est la cause du sinistre.
4. La création de sous-sols et l'aménagement de sous-sols augmentant leur vulnérabilité.
5. Les remblaiements et endiguements nouveaux autres que ceux admis sous conditions.
6. Les dépôts d'inertes, de matériaux et de marchandises.
7. Les piscines couvertes ou non couvertes.
8. Les clôtures en dur et tout aménagement susceptible de constituer des entraves au libre écoulement des eaux.

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

I - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les équipements publics sous réserve d'une vocation sportive et de loisirs et les installations liées ou nécessaires à leur fonctionnement et entretien.
2. Les exhaussements et affouillements de terrains dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations sportives ne présentant pas de vulnérabilité à l'inondation sous réserve de ne pas constituer d'entraves au libre écoulement des eaux.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sauf si l'inondation est la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et de la surface hors oeuvre nette, ni changement de destination augmentant la vulnérabilité.
3. Les équipements publics légers (mobilier urbain, kiosque, ...).
4. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires aux réseaux d'intérêt public et aux services publics si elles ne peuvent être réalisées dans une zone présentant une vulnérabilité moindre.
5. Les remblaiements ou endiguements nouveaux visant à réduire la vulnérabilité des lieux déjà urbanisés, sans pour autant ouvrir droit à une urbanisation nouvelle.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès aux terrains doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

III- Electricité et télécommunications

Les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

Article Up 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

2. Les constructions autres que celles admises en zone inondable au titre du II de l'article Up 2 ci-dessus doivent s'implanter en retrait de 20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau du Merderis, correspondant aux zones inondables figurant aux documents graphiques.

Article Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de manière à ce 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 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Article Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Up 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Up 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

Article Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Article Up 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.
2. Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les deux-roues.

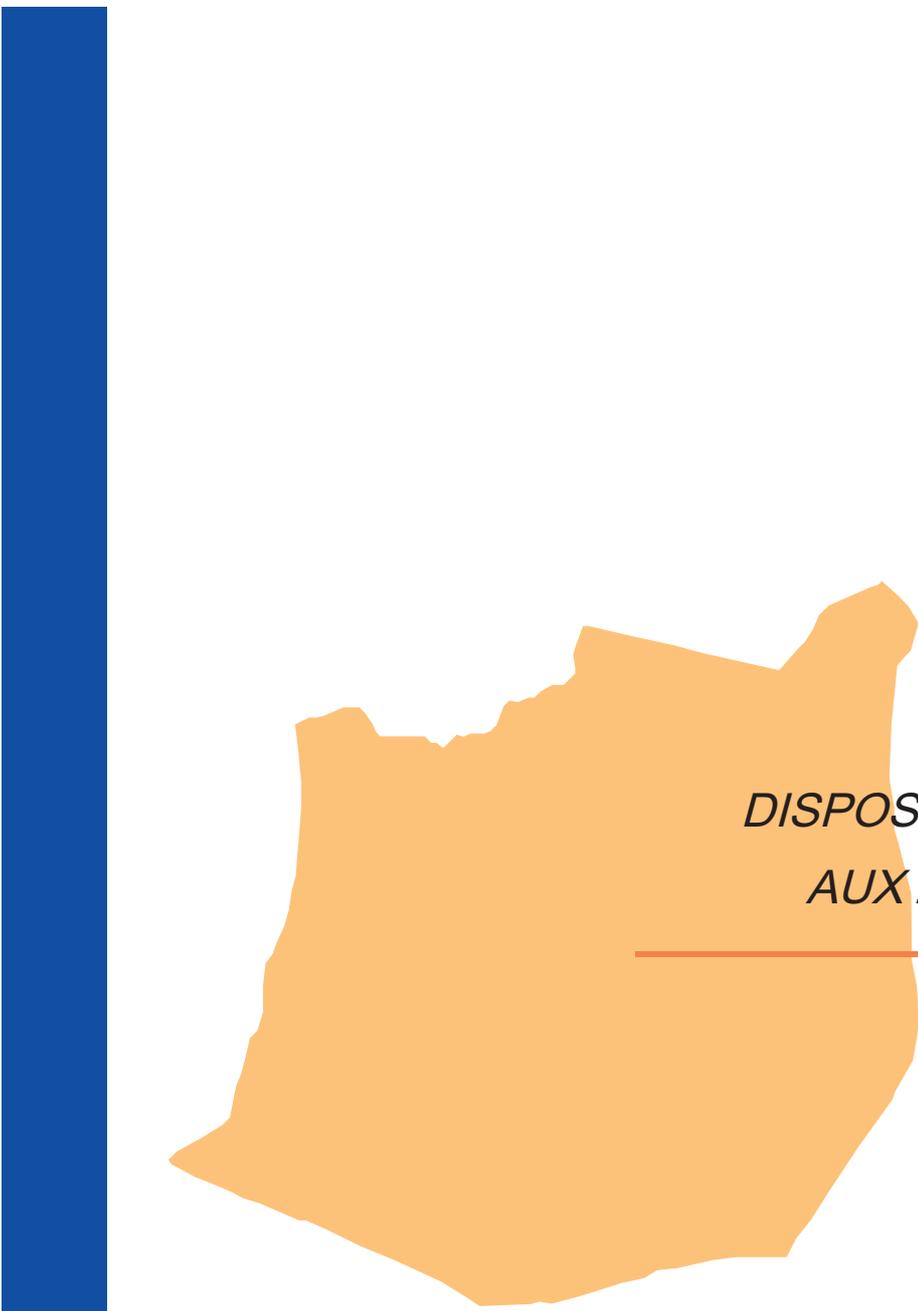
Article Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence adaptée au climat local.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



*TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER*

CHAPITRE I - ZONE AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, destinée principalement à l'habitat mais aussi aux activités connexes à la vie urbaine (commerces, services, équipements). L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Elle se compose de deux types de secteurs : le secteur AUa1 et les secteurs AUa2 dans lesquels les opérations d'ensemble devront porter sur la totalité de la surface du secteur.

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

Article AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts.
2. Les bâtiments agricoles, les bâtiments d'élevage, les constructions et les installations agricoles ou non, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
3. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
6. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

Article AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Principe général :

1. L'urbanisation de la zone devra se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble composant un aménagement cohérent à l'échelle de l'opération et de la commune en général.
2. En secteurs AUa1, les opérations d'ensemble devront veiller à ne pas créer de reliquats de zone non aménageables.
3. En secteurs AUa2, les opérations d'ensemble devront couvrir la totalité du secteur sur lequel elles s'implantent. Les opérations pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

Il - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à la restauration, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, aux services et aux équipements collectifs sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitation.
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage qui ne sont pas interdits au titre de l'article AUa 2 ci-dessus sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitation.
3. Les constructions admises ci-dessus peuvent éventuellement relever du régime des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
4. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.
5. Tout projet d'architecture contemporaine, bioclimatique ou en bois pourra être acceptée après avis conformes conjoints des services instructeurs et du Conseil Municipal. Il en est de même pour les toitures-terrasses végétalisées, celles nécessaires aux constructions bioclimatiques et pour les panneaux solaires.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
5. La création d'accès nouveaux sur la RD 187 est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.
6. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés ne devront pas rejeter les eaux pluviales directement vers la voirie ou les fossés mais transiter vers des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres minimum par mètre carré imperméabilisé, selon les préconisations de la M.I.S.E. du Gard. Le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, ces aménagements.

III- Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées, par les opérateurs.

Article AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise actuelle ou à créer, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
2. Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.
3. Une implantation des clôtures sur rue en recul de l'alignement pourra être imposée pour des motifs de sécurité publique.
3. Comme figurant aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter en recul de :
 - 20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Merderis,
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 187.

Article AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).
2. Une implantation en limite parcellaire pourra être admise :
 - pour les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas une hauteur totale de 4 mètres au faîtage de la couverture,
 - lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelées en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).

Article AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

Article AUa 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Article AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres au faîtage. Les constructions devront se développer sur un seul niveau en rez-de-jardin (R+0).

Article AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

3. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et aux conditions fixées à l'article AU 2 du règlement de la présente zone.

4. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

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

II- Volume

1. Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

2. Les toitures-terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou dans les conditions fixées au 4. de l'article AUa 2 du règlement de la présente zone.

III- Les matériaux

1. Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.
2. Les façades seront en pierre du pays ou recouvertes d'un enduit monochrome (sauf encadrements) de couleur non vive s'inspirant des teintes du bâti environnant. Les pierres ne doivent pas être peintes.
3. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

IV- Clôtures

1. Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
2. En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de pays ou en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,60 m de hauteur minimum surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire d'un dessin très sobre.
3. En limite séparative, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte. Les parties bâties, s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.
4. Dans les deux cas, elles pourront être doublées de haies libres aux formes souples et aux essences variées adaptées au climat local.
5. Les haies taillées monospécifiques sont à proscrire.

V- Annexes

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

Article AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.

3. Il sera notamment exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement auxquelles s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 logements,
- pour les bureaux, commerces et services : 1 place pour 20 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les hôtels : 1 place par chambre,
- pour les hôtels restaurants : 1 place pour 2 chambres,
- pour les restaurants : 1 place par 5 m² de salle,
- pour les activités et établissements recevant du public : 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

4. Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les deux-roues.

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

Article AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être principalement locales.

2. Les espaces libres de toute construction seront de préférence enherbés et plantés d'essences locales.

3. Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

4. Les demandes d'opérations d'ensemble devront comprendre une composition paysagère présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, ...).

5. Les haies composées d'une seule espèce persistante ne doivent pas être taillées de façon rigide au risque de créer un mur végétal austère et banal mais plutôt taillées modérément en respectant la silhouette des arbustes et en laissant même légèrement déborder le végétal côté rue. Les haies composées d'un mélange d'arbustes à feuilles caduques et persistantes doivent être faiblement taillées, en limitant la croissance des arbustes et en respectant leur port naturel, afin de pouvoir, dans ce cas aussi, déborder de la limite de propriété et permettre au jardin de se « prolonger » dans la rue ou sur le chemin.

6. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

7. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,12.

CHAPITRE II - ZONE AUe

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, postérieurement à une modification du Plan Local d'urbanisme destinée à déterminer les conditions d'aménagement de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour la zone. Elle a vocation mixte d'habitat, d'équipements publics et de services réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

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

Article AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanal et aux bureaux.
2. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
3. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
4. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
5. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
6. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture de mines et carrières.
10. Les parcs éoliens.

Article AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Principe général :

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être rendue possible qu'après une modification préalable du Plan Local d'Urbanisme visant à déterminer les conditions d'aménagement de la zone.
2. En tout état de cause, l'urbanisation de la zone devra se réaliser sous forme d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement au sens de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

II - Seront admises après modification du Plan Local d'Urbanisme les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'habitation, aux équipements publics et aux services.
2. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.
3. Tout projet d'architecture contemporaine, bioclimatique ou en bois pourra être acceptée après avis conformes conjoints des services instructeurs et du Conseil Municipal. Il en est de même pour les toitures-terrasses végétalisées, celles nécessaires aux constructions bioclimatiques et pour les panneaux solaires.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

Article AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

Article AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE III - ZONE AU_s

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à une urbanisation à court/moyen terme, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements de viabilité des terrains. A vocation de services, elle doit recevoir un foyer médico-social pour adolescents.

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

Article AU_s 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'industrie, au commerce et à l'artisanat.
2. Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
3. Les constructions destinées à l'habitation autres que celles autorisées sous conditions au 1. de l'article AU_s 2 ci-après.
4. Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
5. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
8. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
9. L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
10. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
11. L'ouverture de mines et carrières.
12. Les parcs éoliens.

Article AU_s 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations suivantes du sol :

1. Les constructions destinées à l'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain.

En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation sera proportionnée à l'activité et ne pourra excéder la surface affectée à l'activité à laquelle elle se rapporte.

2. Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.
3. Tout projet d'architecture contemporaine, bioclimatique ou en bois pourra être acceptée après avis conformes conjoints des services instructeurs et du Conseil Municipal. Il en est de même pour les toitures-terrasses végétalisées, celles nécessaires aux constructions bioclimatiques et pour les panneaux solaires.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUs 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

II- Assainissement

1- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés ne devront pas rejeter les eaux pluviales directement vers la voirie ou les fossés mais transiter vers des dispositifs de stockage et/ou d'infiltration dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres minimum par mètre carré imperméabilisé, selon les préconisations de la M.I.S.E. du Gard. Le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, ces aménagements.

III- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article AUs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AUs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Article AUs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4m$).

Article AUs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1. Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.
2. Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

Article AUs 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Article AUs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

2. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 5 mètres à l'égout du toit et à 7 mètres au faîtage.

Article AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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 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.

2. Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassements devront être limités au strict nécessaire.

3. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la commune et l'harmonie des paysages et des perspectives.

4. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

5. Les façades seront en pierre du pays ou recouvertes d'un enduit monochrome (sauf encadrements) de couleur non vive s'inspirant des teintes du bâti environnant.

6. Les toitures seront couvertes par des tuiles canal d'aspect vieilli. Les toitures-terrasses sont admises dans une proportion maximale de 20% des surfaces couvertes ou dans les conditions fixées au 3. de l'article AUs 2 du règlement de la présente zone.

7. Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur de pierre du pays ou d'un mur bahut enduit. Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage doublé de haies végétales vives. Les clôtures ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Article AUs 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les emplacements sont admis en bordure de voirie.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manoeuvre.
3. Il sera notamment exigé :
 - pour les constructions destinées aux services : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette de service.

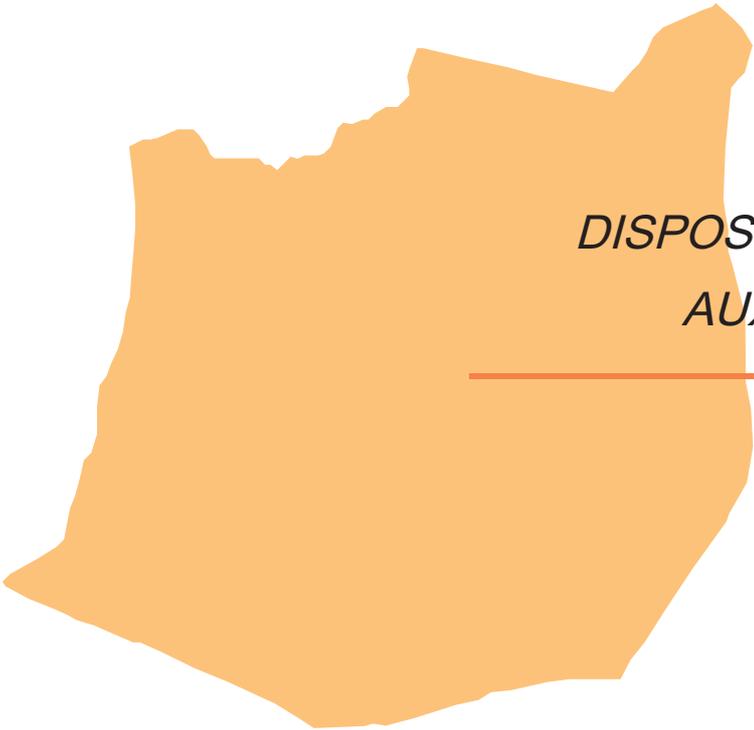
Article AUs 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales devront être adaptées au climat local.
2. La demande d'autorisation de construire devra comprendre un volet paysager et produire un plan masse faisant apparaître un accompagnement végétal conforme à la végétation locale.
3. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



*TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES*

CHAPITRE I - ZONE A1

Caractère de la zone

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger de l'urbanisation pour leur valeur économique et environnementale et réservés aux exploitations agricoles.

De manière générale, tout type d'occupation et d'utilisation du sol non nécessaire à l'exploitation agricole des terres est interdit.

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

Article A1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous types d'occupations et utilisations du sol non nécessaire à l'exploitation agricole et en particulier :

1. Les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'habitation, l'artisanat, aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier et aux services qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
3. Les équipements publics autres que ceux admis à l'article A1 2 ci-après.
4. Les installations classées non agricoles, excepté celles liées à des équipements d'infrastructure ou de service public.
5. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
6. Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
7. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
8. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
9. L'aménagement de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports et de golfs.
10. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

II - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nouvelles autres que celles admises sous conditions.
2. Le changement de destination et l'extension des constructions existantes augmentant la vulnérabilité des constructions.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré si l'inondation est la cause du sinistre.
4. La création de sous-sols et l'aménagement de sous-sols augmentant leur vulnérabilité.
5. Les remblaiements et endiguements nouveaux autres que ceux admis sous conditions.
6. Les dépôts d'inertes, de matériaux et de marchandises.
7. Les piscines couvertes ou non couvertes.
8. Les clôtures en dur et tout aménagement susceptible de constituer des entraves au libre écoulement des eaux.

Article A1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

1. Les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (hangars et bâtiments techniques et de stockage) et leur extension.
2. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à raison d'un bâtiment par exploitation agricole et dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 180 m².
3. L'extension en continuité des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 120 m².
4. Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructure et les équipements de services publics.
5. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager délivré sur la zone.
6. Tout projet d'architecture contemporaine, bioclimatique ou en bois pourra être acceptée après avis conformes conjoints des services instructeurs et du Conseil Municipal. Il en est de même pour les toitures-terrasses végétalisées, celles nécessaires aux constructions bioclimatiques et pour les panneaux solaires.

II - Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20 m² de surface hors oeuvre nette supplémentaire et sous réserve d'une mise à la cote de référence du premier plancher.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sauf si l'inondation est la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et de la surface hors oeuvre nette, ni changement de destination augmentant la vulnérabilité.
4. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires aux réseaux d'intérêt public et aux services publics si elles ne peuvent être réalisées dans une zone présentant une vulnérabilité moindre.
5. Les remblaiements, les endiguements et les aménagements liés à l'entretien des berges et à la gestion du risque d'inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A1 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
5. La création d'accès nouveaux sur la RD 187, la RD 687 et la RD 37 est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Article A1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.
2. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.
3. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels correspondant à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.

2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

III- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article A1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie d'un terrain destiné à accueillir au plus une construction doit être au moins égale à 1500 m² pour permettre en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres de l'emprise des voies sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension et l'aménagement des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les reculs imposés par le présent article, sous réserve de l'impossibilité de réaliser le projet différemment.
3. L'implantation des clôtures sur rue en recul de l'alignement pourra être imposée pour des motifs de sécurité publique.
4. Comme figurant aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter en recul de :
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 187, de la RD 687 et de la RD 37,
 - 20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau du Merderis,
 - 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau du Clédas,
 - 5 mètres de part et d'autre des berges des autres cours d'eau.

Article A1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

II- Pour les constructions destinées à l'habitation

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, 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 égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Article A1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

A l'exception des activités générant des nuisances fortes, les constructions seront implantées dans un rayon maximal de 30 m des bâtiments existants, sauf si la topographie ne le permet pas.

Article A1 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

2. Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, la hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 8 mètres au faîtage.

3. Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

4. En cas d'extension d'une construction dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article A1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I- Dispositions générales

1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

2. 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.
3. Une architecture de facture moderne de qualité n'est toutefois pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.
4. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.
5. Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

II- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
2. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance ou être réfléchissant.
3. La couleur des matériaux de couverture, des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

III- Pour les constructions destinées à l'habitation

1. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
2. Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou dans les conditions fixées au 6. de l'article A1 2 du règlement de la présente zone.
3. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les haies taillées monospécifiques sont à proscrire.
4. La couleur des matériaux de couverture, des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.
5. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article A1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE A2

Caractère de la zone

Elle recouvre les secteurs agricoles remarquables et inconstructibles (zone de protection forte) pour assurer la sauvegarde de secteurs à fort potentiel agronomique et préserver le paysage agricole.

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

Article A2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous types d'occupations et d'utilisations du sol, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article A2 2 ci-dessous, et en particulier :

1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation.
2. Les bâtiments agricoles nouveaux et les bâtiments d'élevage nouveaux.
3. Les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts.
4. Les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier et aux services.
5. Les extensions de constructions existantes.
6. Les installations classées, quel que soit leur régime.
7. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
8. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
9. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
10. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
11. L'aménagement de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports et de golfs.
12. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
13. L'ouverture de mines et carrières.
14. Les parcs éoliens.

Article A2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction à l'identique et la restauration dans les conditions rappelées à l'article VII des Dispositions Générales du présent règlement, sous réserve qu'il n'y ait ni extension ni changement de destination.
2. Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructure, aux réseaux d'intérêt public et les équipements de services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A2 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage).
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels correspondant à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

III- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible..

Article A2 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie d'un terrain destiné à accueillir au plus une construction doit être au moins égale à 1500 m² pour permettre en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Comme figurant aux documents graphiques, les constructions, leurs extensions, les clôtures en dur et les remblais devront s'implanter en recul de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD187,
- 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Article A2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

Article A2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A2 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'amélioration, de reconstruction à l'identique ou de restauration d'un bâtiment, la hauteur de la construction améliorée, reconstruite ou restaurée ne pourra excéder celle de la construction initiale.

Article A2 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée 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, 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.

2. L'amélioration, la reconstruction à l'identique et la restauration des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre au bâtiment initial son caractère d'origine.

Article A2 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



*TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES*

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle comprend des secteurs Na d'agrément.

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

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits dans l'ensemble de la zone tous types d'occupations et d'utilisations du sol, excepté ceux admis sous conditions à l'article N2 ci-dessous, et en particulier :

1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation.
2. Les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'artisanat, aux services et aux bureaux.
3. Les équipements autres que ceux admis à l'article N2 ci-après.
4. Les bâtiments agricoles et d'élevage.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles liées à des équipements d'infrastructure ou de service public.
6. La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
7. Le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
8. Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
9. L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
10. L'aménagement de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports et de golfs.
11. Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
12. L'ouverture de mines et carrières.
13. Les abris à matériel et les abris à animaux.

II - Dans les zones inondables réperées aux documents graphiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations nouvelles autres que celles admises sous conditions.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sauf si l'inondation est la cause du sinistre.
3. Les remblaiements et endiguements nouveaux autres que ceux admis sous conditions.
4. Les clôtures en dur et tout aménagement susceptible de constituer des entraves au libre écoulement des eaux.

**Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

I- Sont admises, dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces.
2. L'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment initial et à hauteur de 50 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire.
3. La reconstruction à l'identique et la restauration dans les conditions rappelées à l'article VII des Dispositions Générales du présent règlement.
4. Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructure, aux réseaux d'intérêt public, aux installations de production d'énergies renouvelables et les équipements de services publics.
5. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.
6. Tout projet d'architecture bioclimatique ou en bois pourra être acceptée après avis conformes conjoints des services instructeurs et du Conseil Municipal. Il en est de même pour les toitures-terrasses nécessaires aux constructions bioclimatiques et pour les panneaux solaires.

II- Sont admises en secteurs Na les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les piscines privées et les équipements nécessaires ou liés à leur fonctionnement et entretien.
2. Les pool-houses et les abris ouverts dans la limite d'une surface hors œuvre brute de 25 m².

III- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les remblaiements, les endiguements et les aménagements liés à l'entretien des berges et à la gestion du risque d'inondation.
2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire et sous réserve d'une mise à la cote de référence du premier plancher.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sauf si l'inondation est la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et de la surface hors œuvre nette, ni changement de destination augmentant la vulnérabilité.
4. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires aux réseaux d'intérêt public et aux services publics si elles ne peuvent être réalisées dans une zone présentant une vulnérabilité moindre.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage).
2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).
3. L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.
4. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
5. Les accès nouveaux sont interdits sur la RD 979. La création d'accès nouveaux sur la RD 187 est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

I- Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

II- Assainissement

1- Eaux usées

1. Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.
2. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Eaux pluviales

1. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels.
2. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

III- Electricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées, sauf en secteurs Na où ils seront obligatoirement réalisés en souterrain. En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie d'un terrain destiné à accueillir au plus une construction doit être au moins égale à 1500 m² pour permettre en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres de l'emprise des voies sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies.
2. Comme figurant aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter en recul de :
 - 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 979,
 - 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 187,
3. Les constructions autres que celles admises en zone inondable au titre du III de l'article N2 ci-dessus devront s'implanter en retrait de :
 - 20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau du Merderis,
 - 5 mètres de part et d'autre des berges des autres cours d'eau correspondant aux zones inondables figurant sur les documents graphiques.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. En cas d'extension, d'amélioration, d'adaptation, de reconstruction à l'identique et de restauration, la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux ne pourra excéder celle de la construction initiale.

2. En secteurs Na, la hauteur des constructions ne pourra excéder 2,50 mètres au faîtage.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée 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, 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.

2. L'amélioration, l'adaptation, le changement de destination, l'extension, la reconstruction à l'identique et la restauration des constructions doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre au bâtiment initial son caractère d'origine.

3. En secteurs Na :

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.

Les constructions seront en pierre du pays ou recouvertes d'un enduit monochrome (sauf encadrements) de couleur non vive s'inspirant des teintes du bâti environnant. Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Article N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé