

PLU SAINT ANDRÉ DE ROQUEPERTUIS

**Commune
de
SAINT ANDRÉ DE
ROQUEPERTUIS**

**Département
du Gard**

**Plan Local
d'Urbanisme**

2

Règlement

Approbation

PROCÉDURE	délibération de prescription	délibération arrêtant le projet	délibération d'approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
Révision du P.O.S. Elaboration du P.L.U	11/05/2004 14/12/2015	29/08/2018	10/12/2019	Philippe LOINTIER Architecte d.p.l.g. - urbaniste Le Rédares 30450 GÉNOLHAC

SOMMAIRE

Avertissement	5
Champ d'application territorial	5
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	8
Rappel du rapport de présentation.....	8
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	8
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	9
ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	9
ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	9
ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	10
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	10
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	10
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	11
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.....	11
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	11
ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	14
ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.....	15
ARTICLE Ua 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	15
ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES.....	15
CHAPITRE 2 ZONE Ub	16
Rappel du rapport de présentation.....	16
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	17
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	17
ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	18
ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	19
ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	20
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	20
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	20
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	20
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.....	20
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	21
ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	22
ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.....	24
ARTICLE Ub 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	24
ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES.....	24
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER	25
CHAPITRE 1 - ZONE II AUT	26
Rappel du rapport de présentation.....	26
ARTICLE II AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	26
ARTICLE II AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	26
ARTICLE II AUT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	27
ARTICLE II AUT 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	28
ARTICLE II AUT 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	28
ARTICLE II AUT 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	28
ARTICLE II AUT 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	29
ARTICLE II AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	29
ARTICLE II AUT 9 - EMPRISE AU SOL.....	29
ARTICLE II AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	29
ARTICLE II AUT 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	29
ARTICLE II AUT 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	30
ARTICLE II AUT 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS.....	31
ARTICLE II AUT 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	31
ARTICLE II AUT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES.....	31

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 32

CHAPITRE 1 - ZONE A33

Rappel du rapport de présentation..... 33

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 34

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES..... 34

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 35

ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS..... 36

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 37

ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..... 37

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... 37

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 38

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL 38

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 38

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS 38

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT..... 40

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS..... 41

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 41

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES..... 41

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 42

CHAPITRE 1 - ZONE N43

Rappel du rapport de présentation..... 43

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 44

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES..... 44

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 45

ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS..... 46

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS 46

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 47

ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... 47

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ 47

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL..... 47

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... 48

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS..... 48

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT 49

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS 50

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 50

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES 50

Avertissement

La révision générale du Plan d'Occupation de Sols conduisant à l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrite par délibération du conseil municipal en décembre 2015, les dispositions issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, s'appliqueront lors de la prochaine révision générale. Le présent règlement reprend donc les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire la commune de Saint André de Roquepertuis – Gard - qui est divisé en cinq zones reportées sur le règlement graphique, plans de zonage :

Le titre 1 concerne les zones urbaines comprenant :

1. la zone Ua, qui correspond à la partie ancienne du village et du hameau d'Esbrezun;
2. la zone Ub, qui comprend les quartiers d'urbanisation récente de densité moyenne ;

Le titre 2 concerne les zones à urbaniser qui ne sont pas équipées, comprenant :

3. la zone IIAUt, située dans le quartier de La Rouvière destinée à accueillir un hébergement touristique de plein air.

Le titre 3 concerne la zone agricole A et ses secteurs Ap et Aj :

4. La zone agricole, située dans la vallée alluviale de La Cèze et la petite plaine intérieure est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols, elle comprend un secteur Ap de protection du paysage et un secteur Aj réservé aux jardins vivriers.

Le titre 4 concerne la zone naturelle N et ses secteurs Nep et Nt

5. La zone naturelle comprend pour l'essentiel La Cèze avec ses affluents principal et leur ripisylve, les vastes boisements sur les collines à l'ouest, au nord et au nord – est de la commune ainsi que le relief délimitant la vallée alluviale en rive gauche en contre bas du village et de la plaine agricole. Ces milieux naturels et forestiers sont à protéger en raison de la qualité des sites et paysages de leur intérêt écologique, faunistique et floristique. Le secteur Nep présentant de faibles enjeux écologiques est destiné à recevoir des équipements publics de plein air d'animation et de loisirs ou sportifs associés à un bâti fonctionnel de surface limitée. Le secteur Nt correspond à l'emprise du camping municipal actuel dans le quartier du Courau.

Les plans de zonage, règlement graphique, sont associés au présent règlement écrit et le complètent, y sont notamment reportés :

- les zones et secteurs suivant la nomenclature du règlement ;
- les Espaces Boisés Classés inconstructibles, à préserver ;
- les secteurs identifiés pour le maintien des continuités écologiques inconstructibles, à préserver
- les petits édifices patrimoniaux repérés par une étoile qui ne doivent être ni démolis, ni modifiés ;
- les secteurs soumis à glissement potentiel de terrain dans les quels une étude géotechnique de stabilité de terrain est recommandée ;
- les secteurs soumis à ruissellement pluvial pour lesquels des dispositions particulières sont prévues au règlement ;
- les secteurs affectés par le risque de retrait-gonflement des argiles nécessitant des dispositions particulières pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art ;
- les emplacements réservés pour des projets d'intérêt public au profit de la commune.
- le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration dans lequel les logements sont interdits, de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.
- Les alignements de platanes protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : l'abattage et tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonage...) sont interdits, sauf lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger les arbres et sont soumis à autorisation de la commune.
- Les chemins de « petite randonnée » (selon la terminologie établie dans le PDIPR du Conseil Départemental) protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : le tracé du chemin devra être maintenu et entretenu pour préserver sa fonctionnalité.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du rapport de présentation

La zone Ua correspond aux parties anciennes du village de Saint André de Roquepertuis et du hameau d'Esbrezun qui possèdent chacun un caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu à l'alignement des voies. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de grande qualité. Cette zone est équipée en réseaux publics. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités compatibles avec la vie urbaine.

Dans cette zone, sont identifiés sur le règlement graphique, plan de zonage :

- un secteur à l'est du village et du hameau d'Esbrezun **soumis à ruissellement pluvial** pour lequel des dispositions particulières sont prévues dans le présent règlement,
- des secteurs, l'un au sud – ouest du village et l'autre couvrant la totalité du hameau d'Esbrezun, **affectés par le risque de retrait-gonflement des argiles** de niveau B2, nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art.

En outre cette zone est affectée en totalité par le risque de sismicité d'aléa modéré de niveau 3 nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation préfectorale.
- Les bâtiments à fonction d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou par la réalisation d'un aménagement, si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

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

- Sont admises installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, ou si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.
- Dans les secteurs soumis à ruissellement pluvial, identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière, le plancher habitable le plus bas devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. L'autorisation pourra être refusée pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

- Tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

- Lorsque le terrain jouxte une voie publique, pour tous les niveaux, les constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :
 - pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles mitoyens situés en retrait du domaine public ;
 - lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance du retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres ;
 - en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée.

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

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille du terrain,
- l'accès à une cour intérieure ou à un jardin,

la construction projetée peut être autorisée sur au moins une des limites latérales en s'accolant au bâti existant ; dans ce cas pour [la partie de la construction](#) qui [ne jouxte la limite du terrain](#), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 3 (trois) mètres.

Cette règle ne s'applique ni aux petites constructions inférieures ou égales à 5 (cinq) m² édifiées dans les cours et jardins et ne donnant pas sur la voie publique, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines devront être édifiés à 1 (un) mètre au minimum des limites séparatives

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation de la construction, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près, sans que la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, n'excède douze (12) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article. Toutefois ces derniers ne pourront être surélevés.

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des bâtiments existants et l'intérêt des lieux avoisinants. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Toiture

- La toiture des bâtiments possédera 2 pentes au minimum, pour les annexes adossées au bâti principal un toit à une seule pente sera admis.
- Pour les bâtiments en bordure de voie publique, les faitages et égouts des toitures principales seront parallèles aux voies.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, les couleurs rouge cru ou jaune paille sont interdites.
- Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise ou la corniche sans rajout de maçonnerie.
- Les rives seront constituées par une rangée double de tuiles canal se chevauchant dans le sens de la pente.

- Aucun bois de charpente ne sera visible en façade ou pignon, excepté pour les remises ouvertes, les terrasses couvertes et auvents.
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaire ou carrée, soit enduites au mortier, soit bâties en pierres.
- Les panneaux de cellules photovoltaïques ne sont pas autorisés.
- Seuls, les panneaux de chauffage solaire à usage de production d'eau chaude sont autorisés. Ils seront intégrés à la couverture. Leur surface cumulée ne devra pas excéder plus de 10 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures.

Murs

- Suivant le type de maçonnerie des façades, les murs seront :
 - o soit en pierre de calcaire ou de grès local de teinte et d'appareil similaire à l'existant, les joints sont exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
 - o soit enduit au mortier avec du sable non tamisé à granulométrie variée de teinte ocrée, dont l'aspect sera taloché.
- L'application de peinture sur les pierres ou les enduits n'est pas autorisée.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.
- La totalité de la façade sera traitée de la même manière, toutefois peuvent déroger à cette règle, les immeubles :
 - o possédant un commerce en rez-de-chaussée,
 - o les façades où subsiste un appareillage de pierres de taille.

Façades

- Les façades principales seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques ne sont pas autorisés sur les murs et en façade.

Percements

- Les ouvertures en façade seront disposées suivant un rythme vertical, lors de restauration les symétries existantes seront conservées ou rétablies.
- La création de balcon surplombant l'espace public est interdite.
- Toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite; pourront déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à environ vingt centimètres du parement extérieur de façade.
- L'encadrement des percements en pierre de taille à restaurer, créer ou rétablir sera d'aspect identique à l'existant.
- La hauteur des percements est décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur ; les fenêtres immédiatement sous toiture ou en combles seront plus petites que celles situées aux étages inférieurs.
- Les fenêtres à réaliser seront plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de moins de soixante centimètres de large qui peuvent être de forme carrée, ronde ou ovale.

Menuiserie

- Toutes les menuiseries extérieures (volets, fenêtres et portes) visibles depuis les voies publiques seront en bois ou d'aspect similaire. Toutefois les devantures de commerces et les baies à rez-de-chaussée sur rue peuvent déroger à cette règle, dans ce cas la menuiserie métallique est autorisée.
- Pour les bâtiments d'habitations, les volets repliant en tableau ou persiennes, les volets roulants des baies, visibles depuis les voies publiques ne sont pas autorisés.
- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées.
- Les écharpes en Z sont interdites.
- La profondeur des embrasures sera respectée ; la pose de baies d'éclairément et de passages au nu extérieur du mur de façade est interdite.

Vitrage

- Les vitrages - miroirs ne sont pas autorisés.

Ferronnerie

- Les grilles de défense des percements et des passages seront à barreaux droits composés dans un plan vertical.
- Les garde-corps faisant saillie sur la façade, ceux en bois, en verre ou en profilés d'aluminium sont interdits.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les canalisations d'eau potable, de gaz, d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- La pose d'antennes paraboliques, de climatiseurs et de coffres de volets roulants de manière apparente en toiture, murs, balcons et fenêtres donnant sur les espaces publics, est interdite.
- Les coffrets de comptage et boîtes à lettres seront encastrés dans une niche.
- La suppression des éléments de décors en façade ou des ouvrages liés à la composition initiale des immeubles n'est pas autorisée. Ceux-ci comprennent : bandeaux, frises, sculptures, appuis de fenêtres, corniches, génoises, épis de faîtage.
- Les clôtures seront composées :
 - o soit de murs enduits dans la même teinte que la façade, dans ce cas la hauteur maximale sera de 1,20 m ;
 - o soit en pierre de calcaire ou de grès local de 40 cm minimum d'épaisseur, de teinte et d'appareil similaire aux existants, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ; dans ce cas la hauteur maximale sera de 1,60 m ;
 - o ces murs pourront être surmontés par une grille métallique à barreaudage vertical peinte de couleur sombre, l'ensemble présentera une hauteur maximale de 1,60 m.
- La réfection sans modification de murs existants régulièrement édifiés ne répondant pas aux critères de hauteur ci-dessus pourra être autorisée à l'identique.
- Les murs de clôture comporteront des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement.
- Les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale seront soit en zinc, soit en cuivre ou d'aspect similaire, la partie terminale de la descente (dauphin) sera en fonte ou en acier.

Couleur

- Les coloris de teintes vives pour les boiseries et menuiseries, la serrurerie et la quincaillerie sont à exclure. Ceux-ci seront d'aspect mat. La tonalité des couleurs sera atténuée par l'adjonction d'au moins 30 % de teinte grise.

- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire
- La couleur des enduits sera conforme à la palette d'échantillons déposée en mairie. Si la coloration ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants) elle sera effectuée par un badigeon à la chaux.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- La menuiserie en aluminium ou métallique autorisée pour les devantures de commerces et les baies à rez-de-chaussée sur rue sera de teinte "brun mat".

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement pour les véhicules et 2 m² pour les deux roues. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o Une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
 - o Deux places de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par logement de 50 m² et plus de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureau, de services et d'artisanat :
 - o une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par 60 m² de surface de plancher.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restaurant et de commerce;
- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels une seule place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par logement est exigible.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

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

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

- Les aires de stationnement devront être plantées de feuillus d'essence locale à raison d'un sujet pour deux emplacements, cette valeur minimale sera toujours arrondie à la l'unité supérieure.
- Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces adaptées à la région méditerranéenne excluant les espèces classées espèces exotiques au caractère envahissant suivant l'annexe technique au rapport de présentation 1-1 ci-annexée.
- La plantation de conifères est interdite.

ARTICLE Ua 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée dans la mesure du possible sans pour autant porter atteinte au caractère architectural des bâtiments et patrimonial de la zone.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

CHAPITRE 2 ZONE Ub

Rappel du rapport de présentation

La zone Ub comprend l'extension du bâti entamée à partir des années 80 de densité moyenne, à l'exception de quelques édifices et bâtiments préexistants datant des XVIIIe et XIXe siècles. Elle se compose de plusieurs quartiers périphériques du village ancien et du hameau d'Esbrezun auxquels s'ajoute les quartiers excentrés de Larriage en entrée sud de la commune, de La Rouvière en rive droite de la Cèze et deux ensembles fonciers bâtis, mitoyens avec la zone urbanisée et équipée de Frigoulet sur la commune de Goudargues. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat et ses annexes, les activités qui en sont le complément lorsqu'elles sont compatibles avec la vie urbaine.

En outre, cette zone comprend **un secteur Ubc**, autour de la cave viticole où seuls sont autorisés les bâtiments à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipement publics.

Dans ce secteur, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à leurs propres réglementations, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Dans la zone UB, sont identifiés sur le règlement graphique, plan de zonage :

- des terrains en parcs et jardins de valeur paysagère nécessaires au maintien des continuités écologiques qui ne sont pas constructibles ;
- la zone inondable de La Cèze et ses affluents suivant différents types d'aléas, limitant les autorisations des constructions éventuellement autorisées conformément au PPRI annexe au PLU,
- un secteur situé dans le quartier du Pous, soumis à glissement potentiel de terrain dans le quel une étude géotechnique de stabilité de terrain est recommandée ;
- plusieurs secteurs dans les quartiers de La Jusclade, du Courau, de Pous, de Chamblas, d'Herboulade et de Larriage, **soumis à ruissellement pluvial** pour lequel des dispositions particulières sont prévues dans le présent règlement ;
- plusieurs secteurs dans les quartiers de La Jusclade, de La Rouvière, du Courau, de Soulouge, du Serre, de Couyrous, de Chamblas, d'Herboulade et de Larriage, **affectés par le risque de retrait-gonflement des argiles** de niveau B2, nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art.

Cette zone est affectée en totalité par le risque de sismicité d'aléa modéré de niveau 3 nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art.

Cette zone comporte des périmètres de protection de captages. Il convient de se référer aux prescriptions afférentes instituées par les servitudes d'utilité publique et délimitées au plan des servitudes, annexé aux documents n°4.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation préfectorale.
- Les nouvelles constructions à usage agricole et d'industrie.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou par la réalisation d'un aménagement, si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

De plus, sont interdites **en secteur Ubc**, les constructions à usage d'habitations et d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur identifié sur les plans de zonage par une trame particulière pour le maintien des continuités écologiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme (version du 10/08/2016), toute nouvelle construction est interdite.

Les petits édifices, lavoirs, fontaines, croix de chemin ou de mission qui sont repérés sur le plan de zonage par une étoile ne doivent être ni démolis, ni modifiés, seule la remise en l'état d'origine est autorisée.

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

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - o dans la mesure où les extensions ou mutations de celles existantes n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
 - o si celles à créer sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.
- Dans les secteurs soumis à ruissellement pluvial, identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière, le plancher habitable le plus bas devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres peut être autorisée si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les terrains identifiés par une trame particulière dans le quartier des Aires et au sud du village ancien entre la place de l'Esplanade et le chemin de Ranc de Roque seront ouverts à l'urbanisation, chacun de manière indépendante, sous réserve :

- **d'une opération d'aménagement d'ensemble** suivant un plan d'aménagement qui sera compatible avec le schéma d'organisation indiqué dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements et de Programmation.
- **pour la partie soumise à ruissellement pluvial**, d'une étude spécifique qui devra évaluer le risque et prescrire, le cas échéant, les dispositions constructives à prendre. En l'absence, le plancher habitable le plus bas devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.

Dans la zone inondable délimitée sur le règlement graphique, plans de zonage, les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition en fonction des prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation suivant la nature du risque. Celles-ci s'ajoutent au présent règlement et sont annexées en tant que servitude d'utilité publique.

Pour les ruisseaux et fossés reportés aux règlements graphiques du PLU non compris dans les zones inondables du PPRI, toutes les constructions sont interdites dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux et des limites des fossés, à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire des routes du département.
- Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 5 (cinq) mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée de la voie.
- Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. L'autorisation pourra être refusée pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 (quatre) mètres et un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre ; il pourra être exigé une emprise totale de 8 (huit) mètres.

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

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

- Tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Si ce réseau est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs sont à concevoir globalement pour l'opération. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

- En bordure des voies, les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 (cinq) mètres au minimum de l'emprise des voies existantes ou futures.
- En bordure des routes départementales,
 - en agglomération, les constructions devront être implantées à quatre mètres au minimum de l'emprise des voies,
 - hors agglomération, suivant les marges de recul portées sur le règlement graphique, plan de zonage :
 - à vingt cinq (25) mètres de l'axe de la route départementale n° 980,
 - à quinze (15) mètres de l'axe des autres routes départementales.
- Les clôtures devront être implantées en limite d'emprise du domaine public, ménageant un retrait de 5 (cinq) mètres au droit de l'accès automobile au terrain sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est en plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative.
- Les bassins des piscines devront être édifiés à 1 (un) mètre au minimum des limites séparatives

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder :

- neuf mètres (9) mètres dans le cas d'une couverture en tuiles,
- sept mètres et cinquante centimètres (7,5 mètres), dans le cas d'une construction couverte par un toit terrasse,
- quatre (4) mètres sur une bande de 3 (trois) mètres de large jouxtant les limites séparatives,

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

Dans cette zone, toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Toiture

- À l'exception des toits terrasses, la couverture sera réalisée en tuiles :
 - celles-ci seront de type canal ou romanes de coloris rouge vieilli, rosé à brun, les couleurs rouge cru et jaune paille ne sont pas autorisées;
 - la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %),
 - le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue;
 - le toit possèdera au minimum 2 versants, pour les annexes adossées au bâti principal un toit à une seule pente sera admis;
 - les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée et ne pas excéder 30 % de la superficie du pan de toiture où ils seront installés.
- Les souches de cheminées seront en matériaux enduits ou en pierre.
- Aucun bois de charpente ne sera visible en façade ou pignon, excepté pour les remises ouvertes, les terrasses couvertes et auvents.

Murs

- L'aspect du revêtement extérieur des murs présentera,
 - soit une maçonnerie en pierres de calcaire ou de grès local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé,
 - soit constitué d'un bardage de lames de bois.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques ne sont pas autorisés sur les murs et en façades.

Percements

- Les baies seront disposées de manière générale suivant des alignements verticaux.

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les coffrets de comptage et boîtes à lettres seront encastrés dans une niche.
- Les paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants et autres appareillages techniques ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les climatiseurs et autres appareillages de traitement d'air ne devront pas être installés sur les toits terrasses sauf dispositions assurant leur intégration visuelle de manière durable.
- Les clôtures seront composées :
 - o soit de murs enduits dans la même teinte que la façade d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
 - o soit en pierre de calcaire de 40 cm minimum d'épaisseur et d'une hauteur maximale de 1,20 m, de teinte et d'appareil similaire aux existants, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
 - o ces murs pourront être surmontés par une grille métallique à barreaudage vertical peinte de couleur sombre, l'ensemble (mur et grille) ne dépassera pas la hauteur maximale de 1,60 m ;
 - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage à mailles supérieures à 10 cm d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Toutefois, la réfection sans modification de murs existants régulièrement édifiés ne répondant pas aux critères de hauteur ci-dessus pourra être autorisé à l'identique.

- Les murs de clôture comporteront obligatoirement des barbacanes assurant le libre passage des eaux de ruissellement.
- **En zone inondable** du Plan de Prévention du Risque d'inondation les murs de clôture n'excéderont pas 40 cm de hauteur ; ils pourront être surmontés par une grille métallique à barreaudage vertical possédant un espacement minimal de 10 cm ou par un grillage à mailles supérieures à 10 cm, l'ensemble présentera une hauteur maximale de 1,60 m.

Couleur

- Les coloris de teintes vives pour les boiseries et menuiseries, la serrurerie et la quincaillerie sont à exclure. Ceux-ci seront d'aspect mat. La tonalité des couleurs sera atténuée par l'adjonction d'au moins 30 % de teinte grise.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est requise par bâtiment, à l'exception de ceux disposant d'une devanture commerciale.
- Les enduits seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement pour les véhicules et 2 m² pour les deux roues. Il est exigé :

- une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par logement de surface de plancher inférieure ou égal à 50 m², deux places de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par logement de surface de plancher supérieure à 50 m², et inférieur ou égal à 150 m², trois places de stationnement et deux emplacements affectés aux deux roues si la surface de plancher du logement est supérieure à 150 m² ;
- une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'artisanat ;
- une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par 10 m² de surface de plancher affectée à une salle de restaurant et une place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; toutefois dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant ;
- deux places de stationnement et quinze emplacements affectés aux deux roues par classe pour les établissements d'enseignement ;
- une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels une seule place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par logement est exigible.

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

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

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

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

- Les aires de stationnement devront être plantées de feuillus d'essence locale à raison d'un sujet pour deux emplacements, cette valeur minimale sera toujours arrondie à la l'unité supérieure.
- La plantation de conifères est interdite.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- 30 % au moins de la superficie du terrain devra être maintenue en espace planté non imperméabilisée.
- Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces adaptées à la région méditerranéenne excluant les espèces classées espèces exotiques au caractère envahissant suivant l'annexe technique au rapport de présentation 1-1 ci-annexée.
- Dans le secteur identifié sur les plans de zonage par une trame particulière pour le maintien des continuités écologiques, les arbres de haute-tige existants doivent être maintenues ou remplacés par des plantations de taille équivalente. En outre, lorsque la protection est positionnée sur un bosquet ou une haie, l'espace végétal remplit une fonction importante dans le maintien de la trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à supprimer ou à diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite, en particulier au droit de ses lisières. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

ARTICLE Ub 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée dans la mesure du possible sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE II AUt

Rappel du rapport de présentation

Cette zone qui n'est plus équipée comporte 3 petits bâtiments sanitaires; elle est située au nord du quartier de La Rouvière et est destinés à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un hébergement touristique léger et original suivant un programme qui reste à définir . Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements.

Cette zone est affectée en totalité par le risque de sismicité d'aléa modéré de niveau 3 nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art.

Cette zone comporte des périmètres de protection de captages. Il convient de se référer aux prescriptions afférentes instituées par les servitudes d'utilité publique et délimitées au plan des servitudes, annexé aux documents n°4.

ARTICLE II AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation préfectorale.
- Les constructions à usage agricole, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles prévues à l'article 2.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Dans le secteur identifié sur les plans de zonage par une trame particulière pour le maintien des continuités écologiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme (version du 10/08/2016), toute construction et tout aménagement sont interdits.

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

La zone sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dont le plan d'aménagement sera compatible avec le schéma d'organisation indiqué dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements et de programmation.

Sont admis l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que les bâtiments liés à leur fonctionnement qui comprennent :

- Les piscines et leur local technique.
- L'extension de l'emprise au sol de sanitaires si elle correspond à la mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- La création de sanitaires supplémentaires s'ils sont nécessaires à une mise aux normes ou à une amélioration du classement de l'établissement.
- Un logement de gardien dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

- La création d'un bâtiment à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation pour chaque usage si la surface de plancher n'excède pas 40 m² par bâtiment.
- L'extension de bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation, dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale sans excéder 40 m² de surface de plancher par bâtiment.
- La création d'un bâtiment à usage de bar et/ou de restaurant, si la surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, si simultanément leur superficie est inférieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres. Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'ouvrages hydrauliques nécessaires à la maîtrise du ruissellement pluvial.

ARTICLE II AUT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait à minima de 4 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée de la voie.
- Les aménagements projetés comporteront obligatoirement des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés reliant la zone aux quartiers existants.
- La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité appréciées en fonction, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. L'autorisation pourra être refusée pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services de secours et d'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres et une largeur de chaussée de 4 (quatre) mètres.

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

1 – Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

- Tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Si ce réseau est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les dispositifs sont à concevoir globalement pour l'opération. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE II AUT 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de la limite d'emprise du domaine public.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AUt 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE II AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le niveau du sol de la voie publique ou privée la plus proche jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à cinq (5) mètres au point le plus haut du bâtiment.

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

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. **Les règles ci-après s'appliquent exclusivement pour :**

- le local technique des piscines,
- les sanitaires,
- le logement du gardien,
- les bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation, de bar et de restaurant.

Adaptation au terrain

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

Façades

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques ne sont pas autorisés sur les murs.

Toiture

- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, les couleurs rouge cru ou jaune paille sont interdites.
- La toiture possédera 2 pentes au minimum, un toit à une seule pente sera admis si la largeur du bâtiment est inférieure ou égale à trois mètres.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %).

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o soit en pierres de calcaire, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o soit enduit avec une finition talochée fine.
- La couleur des enduits sera conforme à la palette d'échantillons déposée en mairie.

Ferronnerie

- Les grilles de défense des percements et des passages seront à barreaux droits composés dans un plan vertical.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti.
- Les clôtures seront constituées,
 - o soit de murs en pierre de calcaire de 40 cm minimum d'épaisseur et d'une hauteur de un (1) mètre au maximum, avec des barbicanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage de couleur sombre à mailles supérieures à 10 cm.
- Les murs de soutènements seront en pierre de calcaire.

Couleur

- Les façades de couleur blanche ne sont pas autorisées. Les enduits et peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE II AUt 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- une place de stationnement pour les constructions à usage de logement autorisé ;
- une place de stationnement et un emplacement affecté aux deux roues par 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce et de restaurant ;
- Une place de stationnement et une place pour 2 roues par emplacement.

ARTICLE II AUT 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'importance équivalente.
- Les aires de stationnement devront être plantées de feuillus d'essence locale à raison d'un sujet par emplacement.
- La plantation de conifères est interdite.
- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
- Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces adaptées à la région méditerranéenne excluant les espèces classées espèces exotiques au caractère envahissant suivant l'annexe technique au rapport de présentation 1-1 ci-annexée.
- Dans le secteur identifié sur les plans de zonage par une trame particulière pour le maintien des continuités écologiques, les arbres de haute-tige existants doivent être maintenues ou remplacés par des plantations de taille équivalente. En outre, lorsque la protection est positionnée sur un bosquet ou une haie, l'espace végétal remplit une fonction importante dans le maintien de la trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à supprimer ou à diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite, en particulier au droit de ses lisières. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

ARTICLE II AUT 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE II AUT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Rappel du rapport de présentation

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols. Elle comporte quelques bâtiments dispersés dans des quartiers où la commune n'envisage pas le renforcement ou l'extension des équipements publics existants.

En outre, cette zone comprend

- **un secteur Aj**, affecté aux jardins péri-urbains où seuls les abris de jardin de petite taille sont autorisés;
- **un secteur Ap**, de protection du paysage qui recouvre en outre :
 - l'ensemble de la zone en rive droite de La Cèze, incluant les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau ;
 - les terres agricoles jouxtant les fronts villageois à l'est et au sud, axe de découverte depuis la route départementale n° 298 d'accès au village ;

Dans ce secteur toute construction est interdite à l'exception des équipements nécessaires au service public éventuellement autorisés.

Dans cette zone, sont identifiés sur le règlement graphique, plan de zonage :

- des boisements de valeur paysagère nécessaires au maintien des continuités écologiques inscrits en Espace Boisé Classé où les coupes et abatage d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- la zone inondable de La Cèze et ses affluents suivant différents types d'aléas, limitant les autorisations des constructions éventuellement autorisées conformément au PPRI annexé au PLU,
- plusieurs secteurs **soumis à glissement potentiel de terrain** dans le quel une étude géotechnique de stabilité de terrain est recommandée pour les constructions éventuellement autorisées ;
- plusieurs secteurs **soumis à ruissellement pluvial** pour lequel des dispositions particulières sont prévues dans le présent règlement pour les constructions éventuellement autorisées ;
- plusieurs secteurs **affectés par le risque de retrait-gonflement des argiles** de niveau B2, nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art éventuellement autorisés.
- le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration dans lequel les logements sont interdits, de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

En outre cette zone est affectée en totalité par le risque de sismicité d'aléa modéré de niveau 3 nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art éventuellement autorisés.

Cette zone comporte des périmètres de protection de captages. Il convient de se référer aux prescriptions afférentes instituées par les servitudes d'utilité publique et délimitées au plan des servitudes, annexé aux documents n°4.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En outre, sont interdits

- le changement de destination des bâtiments existants,
- l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.
- Dans le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration représenté aux règlements graphiques, les logements sont interdits, y compris ceux nécessaires à l'exploitation agricole.

Les petits édifices, lavoirs, fontaines, croix de chemin ou de mission qui sont repérés sur le plan de zonage par une étoile ne doivent être ni démolis, ni modifiés, seule la remise en l'état d'origine est autorisée.

Il est rappelé que dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. En bordure de rivière, les chemins d'exploitation existants, le lit mineur et l'espace de liberté de la rivière en cas d'évolution du lit du cours d'eau sont exclus de l'espace boisé classé.

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

- **Dans la zone A et dans tous ses secteurs :**
 - Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance.
 - Dans les secteurs soumis à ruissellement pluvial, identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière, le plancher habitable des constructions éventuellement autorisées devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.
 - Dans les secteurs de la zone inondable délimités sur le règlement graphique, plans de zonage, les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition en fonction des prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation suivant la nature du risque. Celles-ci s'ajoutent au présent règlement et sont annexées en tant que servitude d'utilité publique.
 - **Pour les ruisseaux et fossés reportés aux règlements graphiques du PLU non compris dans les zones inondables du PPRI**, toutes constructions sont interdites dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux et des limites des fossés, à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.
- **Dans la zone A à l'exception des secteurs Ap et Aj :**
 - Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois dans les secteurs soumis à ruissellement pluvial, identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière, la surface maximale d'emprise au sol des bâtiments est limitée à 600 m².

- **Dans la zone A et dans son secteur Ap :**
 - L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, est autorisée dans la limite de 30 % de la surface existante de plancher sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher y compris la surface de l'existant, dès lors que l'extension ne compromet pas l'exploitation agricole.
 - La construction d'annexes, dans la limite maximale de 40 m² de surface de plancher, et de piscines dans la limite maximale de 35 m² de surface de bassin sont autorisées si celles-ci sont implantées sur un terrain comprenant une habitation existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, et si ils se situent à une distance de moins de 20 mètres de cette habitation, dès lors que ces édifices et aménagements ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site. Cette distance peut être portée à 30 mètres après justification pour tenir compte de la topographie et de l'insertion paysagère.
- **En secteur Aj :**
 - Sont seules autorisées les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 5 m², destinées à abriter le matériel de jardin.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Aucun nouvel accès direct sur une route départementale n'est autorisé.
- Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. L'autorisation pourra être refusée pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

1 – Eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte d'eau potable doit être desservies par une conduite publique de distribution sous pression, de caractéristique suffisante.

Toutefois, en l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A2 peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, notamment en matière de potabilité, absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum en pleine propriété, après avis de l'autorité compétente.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

- Toutes les constructions nécessitant une desserte d'eau potable doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où l'assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité en cas d'extension.

2.2 Eaux usées des établissements à caractère agricole

- Si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents sera soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.
- Si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

2.3 Eaux pluviales

- Tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

3 - Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

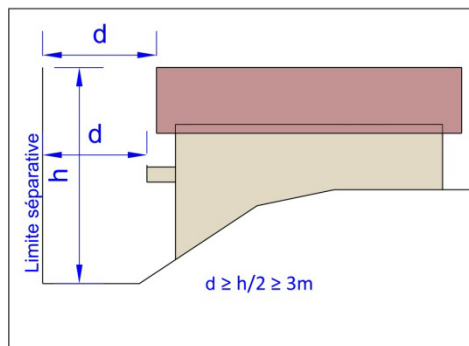
Cet article n'est pas réglementé, toutefois dans la partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces requises par les réglementations en vigueur pour la réalisation d'un assainissement non collectif

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

En bordures des voies publiques, les constructions autorisées dans cette zone seront implantées à une distance minimum :

- vingt cinq (25) mètres de l'axe de la route départementale n° 980,
- de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies publiques communales.

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



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

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements techniques d'intérêt collectif ou de services publics,
- Lorsque la limite séparative coïncide avec une limite de voie privée ouverte à la circulation, le recul minimum des constructions est porté à 5 m,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- Toutefois, si les constructions sont contiguës à une zone urbaine (Ua ou Ub) du présent Plan Local d'Urbanisme, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 10 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, toutefois dans les secteurs soumis au ruissellement pluvial, l'emprise au sol des bâtiments autorisés ne pourra excéder 600 m² de plancher.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder :

- sept mètres et cinquante centimètres (7,5) mètres pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes;
- douze (12) mètres pour les bâtiments destinés à entreposer les récoltes, le matériel agricole, la vinification, abriter les animaux
- quatre (4) mètres pour les serres tunnels.
- Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

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

Toutes les constructions dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

1- Pour tous les bâtiments

Adaptation au terrain

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

Clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,60 m exceptés celles à usages agricoles et composées :

En zone inondable définie au Plan de Prévention du Risque d'inondation

- uniquement d'un grillage constitué de mailles supérieures à 10 cm et de couleur sombre.

Hors zone inondable

- soit de murs en pierre de calcaire, de teinte et d'appareil similaire aux existants, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
- soit d'un grillage constitué de mailles supérieures à 10 cm et de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive ;
- Les murs de clôture comporteront des barbacanes assurant le libre passage des eaux de ruissellement.

2- Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, à l'exception des serres tunnels, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

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

Toiture

- Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserve que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge cru est interdite.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques ne devront pas excéder plus de 50% de la surface totale de toiture.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - o soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent ;
 - o soit enduit avec une finition talochée ou grattée ;
 - o soit en bardage de lames de bois posées verticalement.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Ferronnerie - Ouvrages annexes

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

Couleur.

- Les coloris de teintes vives sont à exclure. Ceux-ci seront d'aspect mat. La tonalité des couleurs sera atténuée par l'adjonction d'au moins 30 % de teinte grise.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est requise par bâtiment.
- Les enduits seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.

3- Pour les serres tunnels :

- Les bâches seront soit transparentes, soit de couleur vert foncé.

4- Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes éventuellement autorisés :

Adaptation au terrain

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

Façades

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

Toiture

- À l'exception des toits terrasses, la couverture sera réalisée en tuiles :
 - o celles-ci seront de type canal ou romanes de coloris rouge vieilli, rosé à brun, les couleurs rouge cru et jaune paille ne sont pas autorisées;
 - o la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %),
 - o le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue;
 - o le toit possèdera au minimum 2 versants, pour les annexes adossées au bâti principal un toit à une seule pente sera admis ;
 - o les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sans excéder plus de 30 % de la surface totale du versant de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Les souches de cheminées seront en matériaux enduits ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les climatiseurs et autres appareillages de traitement d'air ne devront pas être installés sur les toits terrasses sauf dispositions assurant leur intégration visuelle de manière durable.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - o soit en pierres de calcaire, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o soit enduit avec une finition talochée, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé .
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques ne sont pas autorisés sur les murs et en façades.

Percements

- Les baies seront disposées d'une manière générale suivant des alignements verticaux.

Ouvrages annexes

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

Couleur

- Les coloris de teintes vives pour les boiseries et menuiseries, la serrurerie et la quincaillerie sont à exclure. Ceux-ci seront d'aspect mat. La tonalité des couleurs sera atténuée par l'adjonction d'au moins 30 % de teinte grise.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est requise par bâtiment.
- Les enduits seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DES PLANTATIONS

- Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées de feuillus d'essence locale à raison d'un sujet pour deux emplacements, cette valeur minimale sera toujours arrondie à la l'unité supérieure.
- La plantation de haies en périphérie des nouveaux bâtiments l'exploitation est obligatoire.
- Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces adaptées à la région méditerranéenne excluant les espèces classées espèces exotiques au caractère envahissant suivant l'annexe technique au rapport de présentation 1-1 ci-annexée.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales seront plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- La plantation de conifère est interdite.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Rappel du rapport de présentation

Cette zone comprend plusieurs types d'espaces : la ripisylve le long du cours de la Cèze, des valats des Issarts et du Destel, les grands massifs boisés sur les versants des collines du Bois des Verdières et du plateau de Lussan, le relief arboré des Rochers au sud du village et les terrains arborés ou en friches insérés dans l'enveloppe urbanisée ou sur sa limite. Ces milieux naturels et forestiers sont à protéger en raison de la qualité des sites et paysages, pour la préservation des zones humides et l'épanouissement de la biodiversité, recoupant plusieurs inventaires naturalistes (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) et des orientations de préservation (Zones NATURA 2000, Espaces Naturels Sensibles du département, Plans Nationaux d'Action « Aigle de Bonelli », « Vautour percnoptère » et « Loutre »). Elle accueille en outre quelques constructions isolées dans des quartiers où la commune n'envisage pas le renforcement ou l'extension des équipements publics

Une partie, de la zone N, se situe en zone inondable et inclut les périmètres de protection rapprochée et immédiate de captages d'eau potable.

Elle n'est pas constructible à l'exception des extensions mesurées des bâtiments d'habitations existants.

Cette zone comprend

- un **secteur indicé Nep**, strictement destiné à recevoir des équipements publics de plein air d'animation et de loisirs ou sportifs associés à un bâti fonctionnel de surface limitée,
- un **secteur indicé Nt** correspondant à l'emprise d'un camping en bordure de La Cèze.

Dans cette zone, sont identifiés sur le règlement graphique, plan de zonage :

- des boisements de valeur paysagère nécessaires au maintien des continuités écologiques inscrits en Espace Boisé Classé où les coupes et abatage d'arbres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- la zone inondable de La Cèze et ses affluents suivant différents types d'aléas, limitant les autorisations des constructions éventuellement autorisées conformément au PPRI annexé au PLU,
- plusieurs secteurs **soumis à glissement potentiel de terrain** dans le quel une étude géotechnique de stabilité de terrain est recommandée pour les constructions éventuellement autorisées ;
- plusieurs secteurs **soumis à ruissellement pluvial** pour lequel des dispositions particulières sont prévues dans le présent règlement pour les constructions éventuellement autorisées ;
- plusieurs secteurs **affectés par le risque de retrait-gonflement des argiles** de niveau B2, nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art éventuellement autorisés.

En outre cette zone est affectée en totalité par le risque de sismicité d'aléa modéré de niveau 3 nécessitant des dispositions particulières suivant l'annexe technique 1-1 pour l'adaptation des structures des bâtiments et ouvrages d'art éventuellement autorisés.

Cette zone comporte des périmètres de protection de captages. Il convient de se référer aux prescriptions afférentes instituées par les servitudes d'utilité publique et délimitées au plan des servitudes, annexé aux documents n°4.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N2.
-

Il est rappelé que sont aussi interdits :

- les constructions et installations au sol d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque,
- le changement de destination des bâtiments existants excepté ceux mentionnés à l'article N2.
- Dans le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration représenté aux règlements graphiques, les logements sont interdits.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. En bordure de rivière, les chemins d'exploitation existants, le lit mineur et l'espace de liberté de la rivière en cas d'évolution du lit du cours d'eau sont exclus de l'espace boisé classé.

Les petits édifices, lavoirs, fontaines, croix de chemin ou de mission qui sont repérés sur le plan de zonage par une étoile ne doivent être ni démolis, ni modifiés, seule la remise en l'état d'origine est autorisée.

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

1. L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, est autorisée dans la limite de 30 % de la surface existante de plancher sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher y compris la surface de l'existant, dès lors que l'extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
2. La construction d'annexes dans la limite maximale de 40 m² de surface de plancher et de piscines dans la limite maximale de 35 m² de surface de bassin est autorisée si celles-ci sont implantées sur un terrain comprenant une habitation existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et si elles se situent une distance de moins de 20 mètres de cette habitation, dès lors que ces constructions ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Cette distance peut être portée à 30 mètres après justification pour tenir compte de la topographie et de l'insertion paysagère.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance.
4. **Dans les secteurs de la zone inondable** délimités sur le règlement graphique, plans de zonage, les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition en fonction des prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation suivant la nature du risque. Celles-ci s'ajoutent au présent règlement et sont annexées en tant que servitude d'utilité publique.
5. **Pour les ruisseaux et fossés reportés aux règlements graphiques du PLU non compris dans les zones inondables du PPRI**, toutes constructions sont interdites dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges des ruisseaux et des limites des fossés, à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

6. **Dans les secteurs soumis à ruissellement pluvial**, identifiés dans les documents graphiques par une trame particulière, le plancher habitable des constructions éventuellement autorisées devra se situer à 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux.
7. **En secteur Nep**, sont seuls autorisés :
 - les aménagements et les équipements légers d'animation, de loisirs de plein air et de sport ouverts au public, tel que : pistes d'athlétisme, terrains de jeux, de tennis, de football, ...,
 - leurs annexes tel que : vestiaires, locaux de stockage, sanitaires, dans le limite de 100 m² d'emprise au sol par activité sans excéder 300 m² au total sur l'ensemble des deux secteurs ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public sans création de superstructures ;
 - les affouillements de sol de plus de 100 m² de superficie et de 2 mètres de profondeur.
8. **En secteur Nt**, sont seuls autorisés :
 - L'extension de bâtiments à usage de magasin d'alimentation, de sanitaires, de bar et/ou de restaurant et de locaux de stockage dans la limite de 20 % de la surface d'emprise au sol existante.
 - Le transfert d'emplacements s'il conduit à une meilleure classification de l'établissement et s'il n'en augmente pas la capacité d'accueil.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Aucun nouvel accès direct sur une route départementale n'est autorisé, excepté en secteur Nep où les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire des routes du département.
- Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. L'autorisation pourra être refusée pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2 - Voiries

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

1 – Eau

Toute construction ou installation nécessitant une desserte d'eau potable doit être desservies par une conduite publique de distribution sous pression, de caractéristique suffisante.

Toutefois, en l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A2 peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, notamment en matière de potabilité, absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum en pleine propriété, après avis de l'autorité compétente.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions nécessitant une desserte d'eau potable ou occasionnant des rejets d'eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où l'assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité en cas d'extension.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales

- Tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS

Dans la partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces requises par les réglementations en vigueur pour la réalisation d'un assainissement non collectif

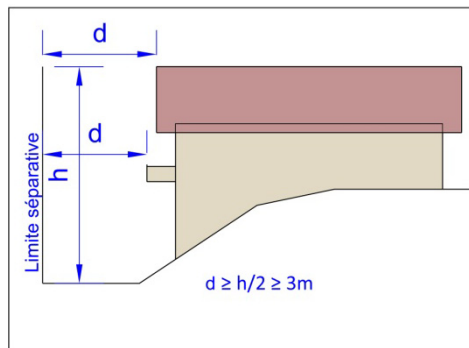
ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordures des voies publiques, les constructions autorisées dans cette zone seront implantées à une distance minimum :

- vingt cinq (25) mètres de l'axe de la route départementale n° 980,
- de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies publiques communales excepté en secteur Nep ou cet article n'est pas réglementé.

Les clôtures devront être implantées en limite d'emprise du domaine public, toutefois le système de fermeture de l'accès sera situé en retrait au minimum de 5 mètres.

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



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

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements techniques d'intérêt collectif ou de services publics,
- Lorsque la limite séparative coïncide avec une limite de voie privée ouverte à la circulation, le recul minimum des constructions est porté à 5 m,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des bâtiments et annexes comptée en tous points à partir du niveau du sol qui en est le plus rapproché est limitée à sept mètres et cinquante centimètres (7,5) mètres.

Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

En secteur Nt, la hauteur maximale des constructions, comptée en tous points à partir du niveau du sol qui en est le plus rapproché est limitée six (6) mètres.

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

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Adaptation au terrain

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

Façades

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

Toiture

- À l'exception des toits terrasses, la couverture sera réalisée en tuiles :
 - o celles-ci seront de type canal ou romanes de coloris rouge vieilli, rosé à brun, les couleurs rouge cru et jaune paille ne sont pas autorisées;
 - o la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %),
 - o le faitage sera parallèle à la façade la plus longue;
 - o le toit possèdera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis;
 - o les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sans excéder plus de 30 % de la surface totale du versant de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Les souches de cheminées seront en matériaux enduits ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les climatiseurs et autres appareillages de traitement d'air ne devront pas être installés sur les toits terrasses sauf dispositions assurant leur intégration visuelle de manière durable.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - o soit en pierres de calcaire, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - o soit enduit avec une finition talochée, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques ne sont pas autorisés sur les murs.

Percements

- Les baies seront disposées suivant des alignements verticaux.

Ferronnerie

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

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants et autres appareillages techniques ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,60 m exceptés celles à usages agricoles et composées :
 - En zone inondable définie au Plan de Prévention du Risque d'inondation**
 - uniquement d'un grillage constitué de mailles supérieures à 10 cm et de couleur sombre.
 - Hors zone inondable**
 - soit de murs en pierre de calcaire, de teinte et d'appareil similaire aux existants, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
 - soit d'un grillage constitué de mailles supérieures à 10 cm et de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.
- Les murs de clôture comporteront des barbacanes assurant le libre passage des eaux de ruissellement.

Couleur

- Les coloris de teintes vives pour les boiseries et menuiseries, la serrurerie et la quincaillerie sont à exclure. Ceux-ci seront d'aspect mat. La tonalité des couleurs sera atténuée par l'adjonction d'au moins 30 % de teinte grise.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est requise par bâtiment.
- Les enduits seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement pour les véhicules et 2 m² pour les deux roues.

En secteur Nt, Il est exigé une place de stationnement et une place pour 2 roues par emplacement.

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

- Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées de feuillus d'essence locale à raison d'un sujet par emplacements.
- La plantation de conifère est interdite.
- Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces adaptées à la région méditerranéenne excluant les espèces classées espèces exotiques au caractère envahissant suivant l'annexe technique au rapport de présentation 1-1 ci-annexée.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales seront plantés et intégrés dans le paysage environnant.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique devra être privilégiée sans pour autant porter atteinte au caractère de la zone.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.