

Commune de SAINT MAXIMIN

1ère MODIFICATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

4a - Règlement avant la modification

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL en date
du 15 Juin 2006
A SAINT-MAXIMIN, le 24 Août 2006
Le Maire, *Luc BOISSON*

1ère modification du PLU				15/06/2006
Elaboration du PLU	24/11/2000	04/03/2004		07/07/2005
4ème modification du POS				22/04/1999
3ème modification du POS				23/04/1998
2ème modification du POS				19/07/1995
1ère modification du POS				11/10/1990
Elaboration du POS	03/10/1983		16/09/1985	11/08/1986
PROCEDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation

SOMMAIRE

Pages

-	CHAPITRE I	ZONE U	3
-	CHAPITRE II	ZONE 1AU	13
-	CHAPITRE III	ZONE 2AU	17
-	CHAPITRE IV	ZONE A	25
-	CHAPITRE V	ZONE N	31

ANNEXES AU REGLEMENT –

ARTICLES DU RNU DITS D'ORDRE PUBLIC OPPOSABLES A TOUTE DEMANDE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL	38
---	----

IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE ESTHETIQUE, HISTORIQUE ET POUVANT FAIRE L'OBJET DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE MANIERE A ASSURER LEUR PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME	36
--	----

CHAPITRE I - ZONE U

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée réservée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément.

Elle comprend quatre secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties en ordre continu et le tissu est dense ;
- Ub, zone d'habitat de faible densité, non raccordable au réseau public d'eaux usées ;
- Up, zone d'habitat sensible du point de vue paysager ;
- Ubp, zone d'habitat de faible densité, non raccordable au réseau public d'eaux usées et sensible du point de vue paysager

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit en bordure de la RN981, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n° 98-3632 du 29.12.1998.

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (renforcement de la protection de l'environnement) s'applique de part et d'autre de la RD981. Elle stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de la voie, telle que reportée sur les plans de zonages du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation , au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourraient être supprimées si des règles concernant ces espaces, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, été justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 10 ou 15 mètres par rapport aux berges. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5- Les campings hors terrain aménagé ,
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées – Dans l'ensemble de la zone sauf en Ub et Ubp, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. En Ub et en Ubp, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article U5.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone sauf en Ub et Ubp où, tout terrain bâti, à bâtir ou à lotir, résultant d'une division postérieure à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU, devra mesurer au minimum 1200 m² afin de satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

Cette superficie minimale s'applique aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les associations foncières urbaines, les permis groupés. Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général ainsi qu'en cas d'extension mesurée des bâtiments existants.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, en Ua, les constructions seront de préférence implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matière, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

En Ua, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement l'une par rapport à l'autre.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua, Ub et Ubp, l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

En Ub et Ubp, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

En Ua, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Up et Ubp, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En Ua, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 11 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres au faîtage.

En Up et Ubp, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes retenues dans le nuancier déposé en mairie.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

En Ua : la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien.

Composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, notamment sur le bâti du 19^{ème} siècle. L'axe des baies principales sera aligné.

Enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte blanche sont interdites.

Matériaux interdits

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassement artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Energie nouvelle - climatiseurs

Les panneaux solaires et les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Encadrements de baies

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivants le modèle des existants.

Les toitures et couverture

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire de teinte rosée, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées sur plaques support de tuile.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de la zone sauf en Ua dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places par logement ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.

⇒ Pour les activités,

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette créée.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par de nouvelles plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, Ub et Ubp, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,30.

En Ub et Ubp, le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est fixé à 0,20.

En Ua, le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors oeuvre brute et nette existant avant le sinistre.

part et d'autres de la voie, telle que reportée sur les plans de zonages du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Ces dispositions pourraient être supprimées si des règles concernant ces espaces, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, été justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes autorisées à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU, si ces constructions ont une Surface Hors Oeuvre Nette au moins égale à 60 m² à cette même date,
- ⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activités, existantes autorisées à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU ;
- ⇒ les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes.

Dans les parties concernées par le risque d'inondation définies par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée et repérées sur les documents graphiques, où la hauteur d'eau n'a pas atteint 50 centimètres, toutes constructions et extensions devront avoir un premier plancher situé à 50 cm au dessus du terrain naturel. De plus, dans les parties où la hauteur d'eau a atteint 50 centimètres, seules les extensions visant à réduire la vulnérabilité des constructions sont autorisées.

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (haies hautes et arbres du secteur 1AU_p du Grand Plantier), en application de l'article L. 123-1 7° et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 ACCES - VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles), et que les façades implantées en limite séparative aient 2/3 minimum de façade commune.

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU est limitée à 30 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher existante à cette même date, sans que la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) n'excède 250 m².

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU, sera au plus égale à 100 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à cette même date.

CHAPITRE III - ZONE 2 AU

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements par les aménageurs de la zone.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- 2AU, zone d'urbanisation future d'intérêt paysager.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;

- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5- Les campings hors terrain aménagé :
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations liées à l'activité agricole, pour entreposer le matériel, les récoltes, ou pour abriter les animaux réalisées ou non pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, relevant ou non du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.

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

Dans l'ensemble de la zone, les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) sont autorisées à condition qu'elles soient à dominante d'habitat. Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine). De plus, les opérations d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Dans les parties de la zone soumises à la réalisation d'une zone de rupture de combustible, repérées sur les plans de zonage du PLU, les constructions ne pourront être admises qu'après réalisation de la zone de rupture de combustible. Cet aménagement est à la charge des aménageurs de la zone.

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (haies hautes et arbres des secteurs 2AU des Faïsses et 2AU de La Coste), en application de l'article L. 123-1 7° et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Sont également autorisés :

- ⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU ;
- ⇒ les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes ;
- ⇒ les installations et travaux divers, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les principes d'accès à la zone définis dans les orientations d'aménagement du PLU devront être respectés.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des indications contenues dans les orientations d'aménagement, en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des indications (intentions de liaisons) portées sur les orientations d'aménagement du PLU.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées - Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le secteur sensible du point de vue paysager, 2AUp, afin de créer un ensemble cohérent, les constructions devront s'implanter de façon à ce que les faîtes soient parallèles aux terrasses ou aux courbes de niveaux.

Dans l'ensemble de la zone, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

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

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation

- pour chaque lot : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette réalisés avec un minimum de deux places par logement (dont une place de parking non clos) ;
- dans le cadre de l'opération d'ensemble : il sera en outre réalisé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.

⇒ Pour les activités,

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette créée.

Modalités d'application

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui

précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs sensibles du point de vue paysager 2AUp des Faïsses , du Grand Plantier et de La Coste, les haies hautes et les arbres repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, seront préservés.

Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes et/ou parkings plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,30.

CHAPITRE IV - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine cultivée de l'Alzon. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie est soumise au risque d'inondation par débordement de l'Alzon ; elle est délimitée dans le cadre de l'étude du contexte géomorphologique et du P.P.R « Gardon aval » approuvé par arrêté préfectoral le 2 février 1998.

Elle comprend 1 secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Ap, comprise entre la RD 981 et les coteaux au nord, sensible du point de vue paysager.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

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

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable, sur laquelle s'appliquent des dispositions détaillées au titre I de ce document, à l'article VI. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques « Gardon aval », document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit en bordure de la RN981, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n° 98-3632 du 29.12.1998.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 10 ou 15 mètres par rapport aux berges. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5- Les campings hors terrain aménagé ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- Toutes constructions ou installations à l'exception de celles prévues à l'article A 2 ;
- 8- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

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

Dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls les aménagements et les extensions visant à réduire la vulnérabilité des constructions sont autorisés. De plus, dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques « Gardon aval » approuvé par arrêté préfectoral le 2 février 1998, les aménagements et extensions doivent respecter des conditions contenues à l'article II des Dispositions Particulières applicables aux zones R1 et R2 du titre II Conditions Spéciales du P.P.R « Gardon aval ».

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Néanmoins, dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et aménagements publics qui ne peuvent pas, pour des raisons

techniques justifiées, être implantés dans un autre site, (voiries, pylônes électriques, ...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondations.

Sont également admis dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ap, et, sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus :

1- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois, les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 70 mètres autour du siège de l'exploitation existant à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation ; mais dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation. Les bâtiments à usage d'habitation devront être édifiés dans un rayon de 70 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

2- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 500 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future ;

3- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'il soient complémentaires de l'activité agricole mais en demeure l'accessoire et qu'ils soient aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants ;

4- les serres à condition qu'elles soient nécessaires à la production agricole.

Dans la zone Ap ;

⇒ Les constructions et installations seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU, pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois, les constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage ;

⇒ l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs, autre que regroupés et aménagés, sont interdits sur les RD 981 et RD335

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées - En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

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

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies sans pouvoir être inférieur à 10 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre des activités agricoles :

L'aménagement et l'extension de gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation est limitée à 35 m² de Surface Hors œuvre Nette (SHON), une seule fois.

CHAPITRE V - ZONE N

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous-secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Na, qui correspond au périmètre de protection du captage d'eau potable, de la station d'épuration et des lits de séchage ;
- Nh, secteur naturel où sont déjà implantées quelques constructions.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable, sur laquelle s'appliquent des dispositions détaillées au titre I de ce document, à l'article VI. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Gardon aval», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 10 ou 15 mètres par rapport aux berges. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N 2, est interdit.

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées, sauf en Na :

⇒ l'aménagement et l'extension, en contiguïté des constructions existantes autorisées à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU et ayant, à cette même date, une Surface de plancher Hors Oeuvre Nette au moins égale à 30 m².

Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation ou des activités compatibles avec les zones naturelles telles que les gîtes... Les annexes séparées peuvent également être autorisées dans la limite de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute ;

⇒ les piscines sur les terrains supportant des habitations existantes.

Sont de plus admis dans le secteur Nh :

⇒ les constructions à condition qu'elles soient à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 ACCES VOIRIE

Accès - Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées - En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nécessitant des branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone sauf en Nh où, tout terrain à bâtir, résultant d'une division postérieure à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU, devra mesurer au minimum 1200 m² afin de satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

Cette superficie minimale s'applique aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les associations foncières urbaines, les permis groupés. Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du POS valant élaboration du PLU.

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

Non réglementé sauf en Nh, où les constructions doivent être implantées à 10 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé sauf en Nh, où les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

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

Non réglementé sauf en Nh où deux constructions non contiguës situées sur une même propriété peuvent s'implanter librement l'une par rapport à l'autre.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En Nh, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants. En Nh, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ne, les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elles seront légères, c'est-à-dire non maçonnées, et constituées de haies mixtes et d'essences régionales. Il est préférable d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du POS valant élaboration du PLU est limitée à 40 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher existante à cette même date, sans que la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) n'excède 250 m².

ANNEXES

1 - Articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables

ART. R 111-2 (D. n. 76-276, 29 mars 1976). – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

ART. R 111-4 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 ; D. n. 77-755, 7 juillet 1977). – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ART. R. 111-14-2 (D. n. 77-1141, 12 octobre 1977). – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n. 76 -629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART. R. 111-15 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 ; D. n. 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n. 81-533, 12 mai 1981 ; D. n. 83-812, 9 septembre 1983 ; D. n. 86-984, 19 août 1986). – Le permis de

construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 du Code de l'urbanisme.

ART. R. 111-21 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 ; D. n. 77-755, 7 juillet 1977). - La construction peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Identification des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et pouvant faire l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur protection , au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme.

- 1) Les haies qui bordent au sud et à l'ouest la zone 2AUp des Faïsses, au sud-est du village ancien

Ces haies forment un écran sur les futures constructions de la zone. Elles permettront une meilleure intégration du quartier dans la zone naturelle qui la jouxte au nord-est. Elles doivent être à ce titre protégées.

- 2) Les haies de chênes situées entre le chemin de La Coste et la zone 2AUp de La Coste, au sud-ouest du centre ancien.

Ces haies forment un écran sur les futures constructions de la zone. Elles permettront une meilleure intégration du quartier dans la zone naturelle qui la jouxte au nord. Elles doivent être à ce titre protégées.

- 3) Les haies et les murets qui tiennent les terrasses, situés dans la zone 1AUp du Grand Plantier, au sud-est du centre ancien.