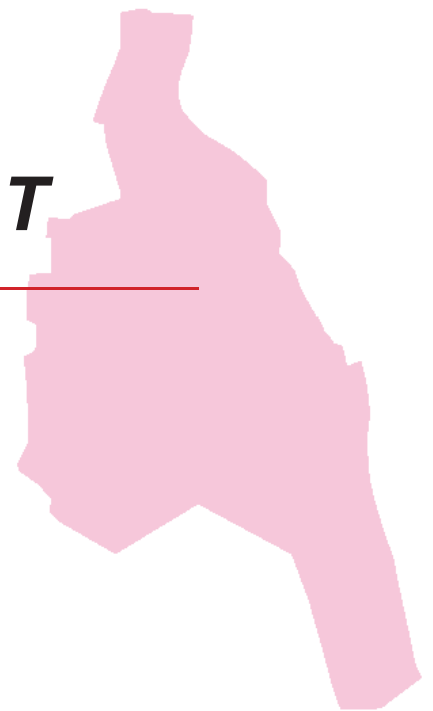


Commune de Mus
(30121)

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



TITRE Ier :	
DISPOSITIONS GENERALES.....	p 3
TITRE II :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p 10
CHAPITRE I : Zone Ua.....	p 11
CHAPITRE II : Zone Ub.....	p 18
CHAPITRE III : Zone Ue.....	p 26
CHAPITRE IV : Zone Up.....	p 32
TITRE III :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p 37
CHAPITRE I : Zone I AU.....	p 38
CHAPITRE II : Zone II AU.....	p 41
CHAPITRE III : Zone AUe.....	p 49
CHAPITRE IV : Zone AUp.....	p 55
TITRE IV :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	p 60
CHAPITRE I : Zone A1.....	p 61
CHAPITRE II : Zone A2.....	p 67
TITRE V :	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p 73
CHAPITRE UNIQUE : Zone N.....	p 74
ANNEXES.....	p 80



PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

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

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

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

En outre, sont notamment applicables sur le territoire communal de Mus :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions des lois relatives à l'habitat :
 - la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990,
 - la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
 - la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995,
 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 complétée par le décret n°99-266 du 1er avril 1999 relatif aux aires de stationnement,
 - la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000,
 - la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
 - la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
 - la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006
- Les dispositions du Schéma Routier Départemental approuvé le 17 décembre 2001.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.
- Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « Loi Barnier »).
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Le Rhône » approuvé par l'arrêté préfectoral en date du 2 avril 1996, dont le périmètre a été étendu par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2002.

- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- Les distances de réciprocité des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles issues de la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- L'ensemble des réglementations spécifiques au patrimoine archéologique :
 - les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique,
 - les dispositions de la loi du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques,
 - l'application de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme,
 - l'application du décret du 5 février 1986,
 - les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère. Le cas échéant, les lotissements de plus de 10 ans concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du règlement.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1- Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (R123-5 du Code de l'Urbanisme)

Elles se déclinent en 4 types de zones : Ua, Ub, Ue et Up, différenciées selon leur vocation.

La zone Ua

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

La zone Ub

Elle correspond aux quartiers plus récents de la commune où l'urbanisation se caractérise par un habitat pavillonnaire en ordre discontinu. Ces secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat et les activités liées à la vie urbaine. La zone Ub comprend :

- le secteur Uba de densité faible,
- le secteur Ubc réservé à de l'habitat groupé à caractère social.

La zone Ue

Elle désigne les secteurs réservés à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de services.

La zone Up

Elle correspond aux secteurs de la commune réservés aux équipements publics.

2- Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements de viabilité.

Elles se déclinent en 4 types de zones I AU, II AU, AUe et AUp différenciées selon leur vocation et/ou leur mode d'ouverture à l'urbanisation.

La zone I AU

Elle correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme après modification du PLU.

La zone II AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme, destinée principalement à l'habitat dont l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opération d'ensemble comprenant 50% de logements à caractère social.

La zone AUe

Elle correspond à une zone d'urbanisation à court terme réservée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de service dont l'urbanisation devra se réaliser sous forme d'une opération d'ensemble.

La zone AUp

Elle correspond à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'équipements publics.

3- Les zones agricoles

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles se déclinent en 2 types de zones A1 et A2 différenciées selon leur niveau de protection.

La zone A1

Elle correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et leur valeur environnementale, admettant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone A2

Elle désigne les zones agricoles sensibles bénéficiant d'une protection forte en vue de sauvegarder des terres agricoles à enjeux paysagers et à fort potentiel agronomique.

Elle comprend un secteur A2c correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage de Mus-Pignan.

4- Les zones naturelles et forestières

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

La zone N

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

II- Sur les documents graphiques apparaissent en outre les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les zones inondables.

Les emplacements réservés

Il s'agit des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts que la commune projette d'entreprendre en vertu de l'article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés

Il s'agit des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également concerner des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements (article L130-1, Code de l'Urbanisme).

Les zones inondables

Il s'agit des zones inondables identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Le Rhône » approuvé par l'arrêté préfectoral en date du 2 avril 1996 (dont le périmètre a été étendu par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2002) auxquelles s'ajoutent, en vertu de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les emprises inondables résultant de la modélisation réalisée par BCEOM en 2000 dans lesquelles « l'existence de risques naturels, tels qu'inondation, (...), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installation de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

A Mus, sont concernées l'autoroute A9 et la RN 113 affectées d'une marge de recul respectivement de 100 mètres et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties urbanisées de la commune comme reporté aux documents graphiques.



TITRE I^{er} :
DISPOSITION APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre ancien de la commune où les constructions ont une densité forte et sont disposées en ordre continu avec une implantation préférentielle à l'alignement. Elle a vocation principale d'habitat mais satisfait à la mixité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services, des équipements et des espaces publics.

Dans cette zone, est recherchée une mise en valeur du patrimoine architectural.

Article Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 2- Les bâtiments agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les bâtiments d'élevage.
- 3- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- 4- Les bâtiments destinés à abriter les animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.
- 13- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

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

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

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

II- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

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

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

Article Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

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

II- Assainissement

1- Eaux usées

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

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

2- Eaux pluviales

1- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ce qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les ouvrages de rétention (avec traitement) et absorption des eaux sur la parcelle.

III- Electricité et télécommunications

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

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

Article Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées de préférence à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1- Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.

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

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

1- Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2- Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

Article Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

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

Article Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

II- Volume et forme des constructions

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

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

Pour les constructions existantes, afin d'augmenter l'éclairage d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes.

Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

III- Les matériaux

1- Utilisation des matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

2- Les toitures

Les toitures-terrasses sont interdites. L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les panneaux solaires sont interdits en superstructure sur la toiture et devront être intégrés à son volume.

3- Les façades

▪ La pierre

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

▪ Les enduits

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit, à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les enduits plastiques ou à base de ciment sont interdits.

L'apposition des panneaux solaires et des coffres de climatisation est interdite en façade sur rue et se trouvera à l'arrière des bâtiments.

4- Menuiseries et huisseries extérieures

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

IV- Clôtures et constructions annexes

1- Les clôtures

Les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

2- Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3- Il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation comprenant au moins 3 logements.

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

5- Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

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

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

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

Article Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub est une zone d'extension pavillonnaire de densité faible à moyenne qui correspond au développement récent de l'urbanisation. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle a vocation à recevoir des habitations individuelles isolées ou groupées mais peut également accueillir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements).

Elle comprend un secteur Uba de faible densité et un secteur Ubc à vocation d'habitat groupé à caractère social correspondant au lotissement «l'Ecureuil».

Article Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 2- Les bâtiments agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et les bâtiments d'élevage.
- 3- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- 4- Les bâtiments destinés à abriter les animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.
- 13- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

Article Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

II- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

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

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

Article Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

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

II- Assainissement

1- Eaux usées

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

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

2- Eaux pluviales

1- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ce qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les ouvrages de rétention (avec traitement) et absorption des eaux sur la parcelle.

III - Electricité et télécommunications

1- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis, dans la mesure du possible, en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

2- Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par l'opérateur.

Article Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1- Sauf indications contraires reportées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise actuelle ou à créer, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

2- Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

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

1- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

2- Toutefois, une implantation en limite parcellaire pourra être admise pour les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres.

3- Pour les opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être admises affirmer une composition urbaine intéressante.

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

1- Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2- Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

Article Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

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

Article Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- Dispositions générales

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

II- Volume et forme des constructions

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

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

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

Les ouvrages en saillies tels que balcon, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc..., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

III- Les matériaux

1- Utilisation des matériaux

Tout matériaux doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

2- Les toitures

La pente des toitures se situera en général entre 20% et 40%.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toits à une pente ne sont pas admis à moins qu'ils puissent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille). Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

3- Les façades

La pierre et l'enduit sont utilisés traditionnellement en façade.

▪ La pierre

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement.

Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinés à être et à rester enduits.

▪ Les enduits

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

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit, à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques ou à base de ciment sont interdits.

4- Menuiseries et huisseries extérieures

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

IV- Clôtures et constructions annexes

1- Les clôtures

En limite d'emprise publique, les clôtures nouvelles devront s'inscrire dans l'environnement immédiat avec une hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Elles seront constituées soit :

- d'un petit mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.

Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur ou reprendre les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs. Les haies végétales seront constituées d'essences adaptées au climat local.

En limite séparative, les clôtures entièrement en dur peuvent être admises, dans la mesure où elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

2- Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.
- 3 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux et commerces
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 2 chambres pour les hôtels-restaurants
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les activités et bâtiments recevant du public.

4- Dans les opérations d'ensemble, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 logements.

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

6- Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

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

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

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

1- Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essence adaptée au climat local.

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

Article Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à :

- 0,15 en secteur Uba
- 0,30 dans le reste de la zone.

CHAPITRE III - ZONE Ue

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains destinés à l'implantation d'activités économiques de nature artisanale, commerciale et de services.

Article Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue 2 ci-après.
- 2- Les constructions à usage industriel de toute nature.
- 3- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage.
- 4- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 5- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 7- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 8- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 9- L'ouverture de mines et carrières.
- 10- Les parcs éoliens.

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

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

2- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

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

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

2- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

4- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Article Ue 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1- Eau potable

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

II- Assainissement

1- Eaux usées

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

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

2- Eaux pluviales

1- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ce qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les ouvrages de rétention (avec traitement) et absorption des eaux sur la parcelle.

III- Electricité et télécommunications

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

Article Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Sauf indications contraires reportées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

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

Non réglementé

Article Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

3- Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement : la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

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

Article Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- Dispositions générales

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II- Pour les constructions à usage d'activités

- 1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
- 2- Le choix des matériaux et des couleurs à employer tant en façade qu'en toiture devra être dicté par un souci d'intégration dans le paysage environnant.
- 3- Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant (les plaques galvanisées brutes sont interdites).
- 4- Les dépôts extérieurs de marchandises sont interdits à moins que des mesures soient prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

III- Pour les constructions à usage d'habitation

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

IV- Les clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit :

- d'un petit mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,
- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.

Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur.

Les haies végétales seront constituées d'essences adaptées au climat local.

Article Ue 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les activités
- 3 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux et de services
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

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

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

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

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

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

1- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Les espèces végétales seront d'essences adaptées au climat local.

2- Des bouquets d'arbres de volume adapté seront plantés devant les bâtiments de grandes dimensions afin d'atténuer leur échelle par des coupures vertes.

3- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Article Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le COS est fixé à 0,60.

CHAPITRE IV - ZONE Up

Caractère de la zone

La zone Up correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'équipements publics (bâtiments scolaires, stade, cimetière, château d'eau, ...).

Article Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles admises à l'article Up 2 ci-après.
- 2- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de services.
- 3- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage.
- 4- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime autres que celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.

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

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

2- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

II- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

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

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

2- L'accès aux terrains doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

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

Article Up 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

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

II- Assainissement

1- Eaux usées

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

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

2- Eaux pluviales

1- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ce qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les ouvrages de rétention (avec traitement) et absorption des eaux sur la parcelle.

III- Electricité et télécommunications

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

Article Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

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

1- Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2- Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

Article Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- La hauteur des constructions nouvelles sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

3- Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Article Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Article Up 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 1 place par classe pour les établissements scolaires.
- 1 place par logement pour les habitations d'accompagnement,
- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette pour les bâtiments publics ainsi que les bâtiments recevant du public.

4- Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

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

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

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

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

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

Article Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



*TITRE II :
DISPOSITION APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER*

CHAPITRE I - ZONE I AU

Caractère de la zone

La zone I AU est une zone destinée à l'urbanisation ultérieure de la commune, nécessitant une modification du Plan Local d'Urbanisme afin de déterminer les conditions d'aménagement de la zone.

Ces terrains seront destinés principalement à l'habitation mais peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements).

Article I AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 2- Les bâtiments agricoles relevant du régime des installations classées et les bâtiments d'élevage.
- 3- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- 4- Les bâtiments destinés à abriter les animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.
- 13- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

Article I AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions générales

L'urbanisation de la zone sera rendue possible après modification du plan local d'urbanisme afin de déterminer les conditions d'aménagement de la zone.

II- Conditions particulières

Dans l'attente de la modification du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs sont admis à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

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

Non réglementé

Article I AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

Article I AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article I AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES

Non réglementé

Article I AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPA-RATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

Article I AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article I AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article I AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article I AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

Article I AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

Article I AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court/moyen terme, après réalisation des équipements de viabilité des terrains.

Les terrains sont destinés principalement à l'habitat mais peuvent également recevoir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements).

L'urbanisation devra se réaliser sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'habitat après réalisation des équipements internes à la zone.

Article II AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 2- Les bâtiments agricoles et les bâtiments d'élevage.
- 3- Les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- 4- Les bâtiments destinés à abriter les animaux pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.
- 13- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

Article II AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I- Conditions générales

1- L'urbanisation de la zone devra se réaliser sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat, après réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve de l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble comprenant un volet paysager et tenant compte d'un aménagement cohérent à l'échelle de la zone.

2- L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements aidés à caractère social.

3- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

II- Conditions particulières

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

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

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

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

2- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

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

5- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article II AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et l'avis du service prévision du SDIS 30.

I- Eau potable

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

II- Assainissement

1- Eaux usées

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

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

2- Eaux pluviales

1- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ce qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur

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

III- Electricité et télécommunications

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

Article II AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

2- Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

Article II AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.

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

3- Une implantation en limite parcellaire pourra être admise pour les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres.

4- Des implantations différentes pourront être admises dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante.

Article II AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1- Le choix de l'implantation des bâtiments sur la même parcelle doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2- Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

Article II AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article II AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Article II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- Dispositions générales

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

4- A l'intersection des voies de circulation, un pan coupé pourra être imposé afin de dégager la visibilité sur une longueur minimale de 8 mètres comptée à partir de l'angle du terrain.

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

6- Toute mesure utile devra être prise pour réduire les nuisances sonores de l'autoroute (murs anti-bruit, merlons, orientation des constructions, ...).

II- Volume et forme des constructions

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

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

3- Les ouvrages en saillies tels que balcon, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc..., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

III- Les matériaux

1- Utilisation des matériaux

Tout matériaux doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

2- Les toitures

La pente des toitures se situera en général entre 20% et 40%.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toits à une pente ne sont pas admis à moins qu'ils puissent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille). Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

3- Les façades

La façade principale des constructions ne devra pas être orientée vers l'autoroute. Sur les pans de mur donnant vers l'autoroute, les ouvertures seront interdites ou de faible taille.

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

Les enduits seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit, à sa couleur (sui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques ou à base de ciment sont interdits.

4- Menuiseries et huisseries extérieures

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

IV- Clôtures et constructions annexes

1- Les clôtures

1- En limite d'emprise publique, les clôtures nouvelles devront s'inscrire dans l'environnement immédiat avec une hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Elles seront constituées soit :

- d'un petit mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive,
- d'un grillage doublé d'une haie végétale vive.

Les clôtures pourront également être entièrement constituées d'une haie végétale vive, sans limitation de hauteur ou reprendre les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs.

Les haies végétales seront constituées d'essences adaptées au climat local.

2- En limite séparative, les clôtures entièrement en dur peuvent être admises, dans la mesure où elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.

2- Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitués d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article II AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place pour 33 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux, commerces et services,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 2 chambres pour les hôtels-restaurants,
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette pour les activités et les bâtiments recevant du public.

4- Dans les opérations d'ensemble, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 logements.

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

6- Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

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

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

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

1- L'opération devra être organisée de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération.

2- En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface de l'opération.

3- Les murs anti-bruit devront respecter les critères d'insertion paysagère. Ils seront de préférence végétalisés.

Article II AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30.

CHAPITRE III - ZONE AUe

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu ou pas équipés situés le long de la voie ferrée en continuité de la zone d'activités existante. Cette zone a vocation à recevoir des activités économiques de nature artisanale, commerciale et de service.

L'urbanisation du secteur doit se réaliser dans le cadre d'opération d'ensemble après réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de l'établissement d'un plan d'aménagement du secteur comprenant un volet paysager.

Article AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'habitation.
- 2- Les constructions à usage industriel de toute nature.
- 3- Les bâtiments agricoles quel que soit leur régime et les bâtiments d'élevage.
- 4- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 5- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 6- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 7- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 8- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 9- L'ouverture de mines et carrières.
- 10- Les parcs éoliens.

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

I- Conditions générales

1- L'urbanisation de la zone devra se réaliser sous forme d'une opération d'ensemble à vocation d'activités, après réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble comprenant un volet paysager et tenant compte d'un aménagement cohérent à l'échelle de la zone.

2- Les autorisations d'urbanisme ne pourront être délivrées qu'après le réaménagement du carrefour de la RD 842 A (Rue du Pont Neuf) et du Chemin de la Croisette afin d'assurer un accès sécurisé à la zone.

3- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

II- Conditions particulières

Sont admis les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

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

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

2- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

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

5- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

6- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Article AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

II- Assainissement

1- Eaux usées

- 1- Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation de caractéristiques suffisantes.
- 2- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

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

III- Electricité et télécommunications

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

Article AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- 1- Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas une liaison d'intérêt général.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

Article AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

3- Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement : la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

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

Article AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

4- Le choix des matériaux et des couleurs à employer tant en façade qu'en toiture devra être dicté par un souci d'intégration dans le paysage environnant.

5- Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant (les plaques galvanisées brutes sont interdites).

6- Les dépôts extérieurs de marchandises sont interdits à moins que des mesures soient prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

7- En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres au sol. Elles seront constituées soit d'un petit mur bahut en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale vive, soit d'un grillage doublé d'une haie végétale vive. Les haies végétales seront constituées d'essences adaptées au climat local.

Article AUe 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3- Il sera notamment exigé :

- 2 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les activités,
- 3 places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les bureaux et de services,

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

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

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

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

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

1- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

2- L'opération d'ensemble devra prévoir l'aménagement d'espaces végétalisés et entretenus d'une superficie au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. La composition paysagère sera fixée par le plan d'aménagement de la zone. Des bouquets d'arbres de volume adapté seront plantés devant les bâtiments de grandes dimensions afin d'atténuer leur échelle par des coupures vertes.

3- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Article AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,60.

CHAPITRE IV - ZONE AU_p

Caractère de la zone

La zone AU_p correspond aux secteurs réservés à l'implantation d'équipements publics (bâtiments publics, équipements culturels et sportifs, espaces publics, aires de loisirs, ...). Les constructions seront admises une fois les équipements de viabilité des terrains réalisés.

Article AU_p 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles admises à l'article AU_p 2 ci-après.
- 2- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de services.
- 3- Les bâtiments agricoles et d'élevage.
- 4- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les parcs éoliens.
- 13- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

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

I- Conditions générales

- 1- L'urbanisation de la zone sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

II- Conditions particulières

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

1- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

2- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

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

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

2- L'accès aux terrains doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

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

Article AUp 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et l'avis du service prévision du SDIS 30.

I- Eau potable

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

II- Assainissement

1- Eaux usées

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

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

2- Eaux pluviales

1- Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ce qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

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

III- Electricité et télécommunications

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

Article AUp 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

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

1- Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

2- Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

Article AUp 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUp 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- La hauteur des constructions nouvelles sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

3- Pour les constructions à usage d'habitation d'accompagnement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Article AUp 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Article AUp 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3- Il sera notamment exigé une place pour 50 m² de surface hors œuvre nette pour les bâtiments publics et les bâtiments recevant du public.

4- Les bâtiments recevant du public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre sera adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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

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

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

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

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

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

Article AUp 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



*TITRE III :
DISPOSITION APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES*

CHAPITRE I - ZONE A1

Caractère de la zone

La zone A1 correspond aux secteurs équipés ou non présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique et destinés au développement des exploitations agricoles.

Article A1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole des terres et en particulier :

- 1- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 2- Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerces, hôtelier et de services qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 3- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4- L'extension des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, les annexes et les piscines liées à ces constructions.
- 5- Les changements de destination.
- 6- Les installations classées non agricoles.
- 7- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 8- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et habitations légères de loisirs.
- 10- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 11- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 12- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 13- L'ouverture de mines et carrières.
- 14- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

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

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

1- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (hangars et bâtiments techniques et de stockage) et l'extension de celles existantes dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale (SHON) de 600 m².

2- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et l'extension de celles existantes, à raison d'un bâtiment par exploitation agricole et dans la limite d'une surface hors œuvre nette (SHON) totale de 200 m².

3- Les activités d'agritourisme (tables d'hôtes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes équestres, vente de produits de la ferme,...) dans les conditions légales et réglementaires qui régissent ces activités.

4- Les aires naturelles de camping dans la limite de 25 emplacements et le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements.

5- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager délivré sur la zone.

6- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

Article A1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

2- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

4- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Article A1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

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

2- A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

II- Assainissement

1- Eaux usées

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

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

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

III- Electricité et télécommunications

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

Article A1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement autonome et, le cas échéant, un captage privé conformes à la réglementation en vigueur.

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

1- Sauf indications contraires reportées aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension et l'aménagement des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les reculs imposés par le présent article, sous réserve de l'impossibilité de réaliser le projet différemment.

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

I- Pour les constructions à usage agricole

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

II- Pour les constructions à usage d'habitation

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

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

Non réglementé

Article A1 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2- Pour les constructions à usage agricole : la hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 12 mètres au faîtage.

3- Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

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

Article A1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- Dispositions générales

1- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

II- Pour les constructions à usage agricole

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

2- L'ensemble des façades d'une même construction doit être traité avec le même soin.

3- Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance ou être réfléchissant (les plaques galvanisées brutes sont interdites).

4- La couleur des matériaux de couverture, des enduits extérieurs et des peintures sur menuiseries doit s'harmoniser avec la tonalité des constructions existantes.

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

III- Pour les constructions à usage d'habitation

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

2- Les toitures-terrasses sont interdites.

Article A1 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article A1 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1- Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

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

Article A1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE A2

Caractère de la zone

La zone A2 correspond aux secteurs équipés ou non présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique auxquels sont appliquée une protection forte. Elle comprend un secteur A2c correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de Mus/Pignan.

La zone est en partie concernée par un risque d'inondation. Les zones inondables sont reportées aux documents graphiques.

Article A2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- 2- Les bâtiments agricoles et d'élevage nouveaux, excepté les serres agricoles.
- 3- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 4- Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de commerces, hôtelier et de services.
- 5- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et de service public.
- 6- Les changement de destination et l'extension des constructions existantes.
- 7- Les terrains de camping et de caravanage.
- 8- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 10- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- 11- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 12- L'ouverture de mines et carrières.
- 13- Les parcs éoliens.
- 14- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

II- En secteur A2c

Sont interdites toutes les activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 août 1993 et en particulier :

- 1- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- 2- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 3- La construction d'installations d'épuration des eaux usées domestiques et industrielles.
- 4- Le stockage ou l'épandage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures.
- 5- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- 6- Le parcage d'animaux.
- 7- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous les autres produits liquides reconnus toxiques.
- 8- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment.
- 9- L'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous les établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

III- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques

Sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Toute construction et installation nouvelle.
- 2- Tout aménagement susceptible de préjudicier au libre écoulement des eaux et notamment :
 - Les exhaussements et affouillements du sol modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue et, en particulier, les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés
 - Les clôtures non transparentes aux écoulements.
 - Les dépôts de matériaux et conditionnement susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux et, notamment, les décharges et dépôts de déchets.
- 3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré si le sinistre résulte d'une inondation.

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

I- Dans l'ensemble de la zone

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

- 1- L'amélioration et l'adaptation des constructions existantes, sans extension ni changement de destination.
- 2- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne puissent pas être implantés dans une autre zone.
- 3- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.
- 4- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

II- En secteur A2c

Sont réglementées du point de vue de la protection des eaux souterraines, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 août 1993 :

- 1- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique qu'elles soient brutes ou épurées.
- 2- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation.
- 3- L'exécution de puits, forages ou de captages autres que ceux nécessaires au renforcement de l'AEP du SIVOM du Moyen-Rhône.

III- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques

Les occupations et utilisations du sol admises sur la zone devront respecter les prescriptions suivantes :

- 1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est admise à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volumes initiaux, sans création d'habitations supplémentaires, sous réserve que la surface des planchers soit calée au dessus de la cote de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m) et que le sinistre ne soit pas lié à une inondation.
- 2- Les serres nécessaires à l'activité agricole sont admises sous réserve que la plus grande dimension soit dans le sens du courant qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres en cas de crue.

3- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues.

4- La création d'ouvertures nouvelles est admise sous réserve que l'ouverture soit percée au dessus de la cote de référence ou qu'elle soit équipée de batardeau d'au moins 0,50 m de hauteur.

5- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Article A2 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale. L'accès peut être assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage).

2- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

4- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Article A2 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1- Eau potable

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

2- A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

II- Assainissement

1- Eaux usées

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

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

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les ouvrages de rétention (avec traitement) et absorption des eaux sur la parcelle.

III- Electricité et télécommunications

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

Article A2 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement autonome et, le cas échéant, un captage privé conformes à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article A2 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A2 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- En cas d'amélioration ou d'adaptation d'un bâtiment existant, la hauteur de la construction améliorée ou adaptée ne pourra excéder celle de la construction existante.

2- La hauteur des constructions restaurées ou reconstruites à l'identique après sinistre ne pourra excéder celle de la construction initiale.

Article A2 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A2 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

Article A2 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

Article A2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



*TITRE IV :
DISPOSITION APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES*

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent ou de la présence de risques.

La zone est en partie concernée par un risque d'inondation. Les zones inondables sont reportées aux documents graphiques.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage industriel, commercial, artisanal ou de services.
- 2- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4- L'extension des constructions existantes excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 5- La création et l'extension des terrains de camping et de caravanage.
- 6- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- 7- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs.
- 8- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 9- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.
- 10- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 11- L'ouverture de mines et carrières.
- 12- Les plateformes de dépôt d'inertes et de marchandises.

II- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques

Sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Toute construction et installation nouvelle.
- 2- Tout aménagement susceptible de préjudicier au libre écoulement des eaux et notamment :
 - Les exhaussements et affouillements du sol modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue et, en particulier, les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés
 - Les clôtures non transparentes aux écoulements.
 - Les dépôts de matériaux et conditionnement susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux et, notamment, les décharges et dépôts de déchets.
- 3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré si le sinistre résulte d'une inondation.
- 4- Les changements de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

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

I- Dans l'ensemble de la zone

Sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement :

- 1- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces.
- 2- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3- L'amélioration, l'adaptation et le changement de destination des constructions existantes, sans extension.
- 4- Dans les secteurs affectés par le bruit reportés aux annexes des documents graphiques, les constructions devront, le cas échéant, bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

II- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques

Les occupations et utilisations du sol admises sur la zone devront respecter les prescriptions suivantes :

1- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est admise à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprise et volumes initiaux, sans création d'habitations supplémentaires, sous réserve que la surface des planchers soit calée au dessus de la cote de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m) et que le sinistre ne soit pas lié à une inondation.

2- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues.

3- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admis, sans création de logements supplémentaires ni extension.

4- La création d'ouvertures nouvelles est admise sous réserve que l'ouverture soit percée au dessus de la cote de référence ou qu'elle soit équipée de batardeau d'au moins 0,50 m de hauteur.

5- Les aires de stationnement sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas souterraines, sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol.

6- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

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

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

2- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

3- L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne, l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies et l'accès des véhicules des services publics.

4- La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Article N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

I- Eau potable

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

2- A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, puits ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

II- Assainissement

1- Eaux usées

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

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

2- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser, à sa charge, les ouvrages de rétention (avec traitement) et absorption des eaux sur la parcelle.

III- Electricité et télécommunications

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

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Tout terrain doit avoir une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement autonome et, le cas échéant, un captage privé conformes à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indications contraires reportées aux documents graphiques, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques.

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

En bordure des zones d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

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

Non réglementé

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'amélioration, d'adaptation ou de changement de destination des constructions existantes, la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux ne pourra excéder celle de la construction initiale.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences adaptées au climat local.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ANNEXES

**LISTE DES LOTISSEMENTS
DONT LES REGLEMENTS D'URBANISME ONT ETE MAINTENUS
EN APPLICATION DU 2° ALINEA DE L'ARTICLE L315-2-1 DU CODE DE L'URBANISME**

DENOMINATION	NOMBRE DE LOTS	VOIRIE	ANNEE
Les Airettes	10	Rue des Mas	1998
Le Clos des Oliviers			2000
Roussel	4	Chemin de la Garriguette	2004
La Grande Terre	26	Impasse des Ecureuils	2005
La Croisette	4		2006