

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SOUVIGNARGUES

Approbation
mars 2020

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Souvignargues	
Nom du fichier	5- Règlement écrit
Version	Approbation mars 2020
Rédacteur	<i>Judit Rouland</i>
Vérificateur	<i>Véronique Coquel</i>
Approbateur	<i>Véronique Coquel</i>

SOMMAIRE

Le Règlement écrit	
Titre I : Dispositions générales	4
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	17
Dispositions applicables à la zone UA	18
Dispositions applicables à la zone UB	24
Dispositions applicables à la zone UC	30
Dispositions applicables à la zone UD	37
Dispositions applicables à la zone UE	43
Dispositions applicables à la zone UT	46
Dispositions applicables à la zone UV	51
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	55
Dispositions applicables à la zone 2AU	56
Dispositions applicables à la zone 1AU	62
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	64
Dispositions applicables à la zone A	65
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles	71
Dispositions applicables à la zone N	72



1.

Titre I : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Souvignargues.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Souvignargues couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone UA : Noyau originel du village de Souvignargues et du hameau de Saint Etienne d'Escattes, caractérisés par une densité élevée, une typologie traditionnelle des constructions et une mixité des fonctions.

Le sous-secteur UA₁ : correspondant à l'OAP₁ rue du Parc.

La zone UB : Première extension du centre ancien du village ayant un caractère plutôt dense et des fonctions mixtes.

Le sous-secteur UB₁ : correspondant à l'OAP₂ chemin de St André.

La zone UC : Extensions urbaines d'habitat individuel au nord du village de Souvignargues et autour du hameau de Saint Etienne d'Escattes et raccordées à l'assainissement collectif.

Le sous-secteur UC₁ : correspondant à l'OAP₃ Puech de la Vierge.

Le sous-secteur UC₂ : correspondant à l'OAP₄ chemin des Grenadiers.

Le sous-secteur UC₃ : correspondant à l'OAP₅ pour le pôle commerces, services et habitat.

La zone UD : Extensions urbaines d'habitat individuel au sud du village de Souvignargues et autour du hameau de Saint Etienne d'Escattes, non raccordées à l'assainissement collectif.

La zone UE : Dédiées aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

La zone UT : Correspondant au camping dans le village de Souvignargues.

La zone UV : Correspondant au secteur de la cave coopérative.

Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone zAU : Zone non bâtie en périphérie urbaine, ouverte à l'urbanisation immédiatement et ayant une capacité suffisante des réseaux pour la desservir.

Le sous-secteur 2AU₁ : correspondant à l'OAP6 chemin des Barbières.

Le sous-secteur 2AU₂ : correspondant à l'OAP7 le Pouget.

La zone 1AU : Zone non bâtie en dent creuse du tissu urbain, fermée à l'urbanisation en raison d'une problématique de ruissellement pluvial avérée, dans l'attente d'une solution de gestion des eaux de ruissellement.

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur A₁ : Correspondant aux espaces agricoles à protéger du mitage en raison des enjeux paysagers et pour la préservation des terroirs agricoles de qualité.

Le sous-secteur Ah : Correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour la création d'un hameau agricole destiné à accueillir les bâtiments nécessaires à l'exploitation des terres agricoles et les nouveaux sièges d'exploitation. Le sous secteur est concerné par l'OAP8 hameau agricole.

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

La zone N : Secteurs 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.

Le sous-secteur Nstep : Pour reconnaître l'emplacement des stations d'épuration du village et du hameau.

Article 3 – Prise en compte des constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 – Reconstruction après sinistre

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas les règles de la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dans un délai de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L. 111-15 du code de l'urbanisme).

Article 5 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 – Les Emplacements Réservés

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 6 du dossier de PLU.

Emplacements réservés			
Numéro	Objet	Destinataire	Surface
1	Agrandissement du cimetière	Commune	2201 m ²
2	Création d'une voie de desserte pour le pôle d'équipements	Commune	1783 m ²
3	Création d'un trottoir pour les piétons le long de la route de Sommières	Commune	448 m ²
4	Elargissement de la rue des Aires voie de 6 mètres	Commune	109 m ²
5	Aménagement d'un espace public dans le pôle d'équipements	Commune	1297 m ²
6	Création d'une voie de desserte entre le chemin des Barbières et le chemin du Pouget	Commune	558 m ²
7	Elargissement du passage entre la rue du Charron et le chemin du Grès	Commune	208 m ²
8	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	657 m ²
9	Aménagement d'un chemin d'exploitation vers la nouvelle station d'épuration largeur de 6 m	Commune	1793 m ² 1785 m ²
10	Aménagement de la place du hameau de Saint Etienne d'Escattes	Commune	4473 m ²
11	Aménagement d'une aire de retournement des bus et stationnement	Commune	6485 m ²
12	Création d'une voie de desserte en continuité du chemin des Près	Commune	1021 m ²
13	Elargissement de 2 mètres du chemin raccourci de Souvignargues	Commune	582 m ²
14	Elargissement de 2 mètres du chemin de la Bergerie	Commune	514 m ²
15	Elargissement de 2 mètres du chemin Puech des Cabanes	Commune	214 m ²
16	Aire de retournement et emplacement ordures ménagères chemin du Mas d'Ezort	Commune	125 m ²

Article 7 – Les Espaces Boisés Classés

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, 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 s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espaces Boisés Classés			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Alignement de platane le long de la route d'Uzès	/	UC

Article 8 – Les éléments de patrimoine historique protégés

Monuments Historiques

La commune est concernée par 2 Monuments Historiques inscrits au titre des Monuments Historiques :

- l'église de Saint Etienne d'Escattes,
- l'église Saint André à proximité du village de Souvignargues.

Ils font partie des servitudes d'utilité publiques et sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres autour du bâtiment (voir pièce 7 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Éléments d'intérêts patrimonial, paysager ou écologique à protéger

Dispositions générales relatives aux éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger :

Pour toute intervention sur les éléments identifiés, il sera fait application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

« Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doivent être précédés d'une déclaration préalable ».

Dispositions particulières relatives aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au document graphique :

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Ils devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- Respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- Ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- Ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- Respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- Le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

Dispositions particulières relatives aux arbres remarquables et espaces verts répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique :

Les arbres remarquables et les espaces verts identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

En cas d'intervention détruisant un de ces éléments, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Cette replantation doit se faire avec la même essence d'arbre que celle supprimée en privilégiant les essences locales et non invasives.

Dispositions particulières dans les secteurs identifiés comme corridors écologiques et repérés au document graphique :

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques identifiées et plus particulièrement : le maintien des ripisylves, le maintien de la libre circulation de la faune piscicole, le maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.

Les corridors écologiques terrestres devront maintenir les continuités biologiques identifiées, notamment par le maintien de l'occupation du sol d'origine, le maintien des espèces faunistiques et floristiques, la non dégradation des milieux par des actions anthropiques.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires. Seuls les travaux de débroussaillage pour la prévention du risque incendie ainsi que l'entretien des berges pour prévenir le risque inondation, sont autorisés sans mesures compensatoires.

Les éléments répertoriés sont identifiés au plan de zonage et dans les listes ci-dessous.

■ Liste des éléments patrimoniaux bâtis à protéger

Eléments bâtis			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Eglise de Souvignargues	C 167	UA
2	Temple de Souvignargues	C 289	UB
3	Lavoir de Souvignargues	B 1033	UC

■ Liste des éléments paysagers et espaces verts à protéger

Eléments paysagers			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Bosquet d'arbres remarquables rue du Parc (cèdre et micocouliers)	C 1236	UA
2	Arbres remarquables chemin de Saint André (pins et cèdres)	C 220, 221	UB

■ Liste des corridors écologiques à protéger

Eléments paysagers	
Objet	Zone
Corridor écologique aquatique du cours d'eau de l'Aigalade	A, N
Corridors écologiques aquatiques des valats (valat d'Ezort, valat de la Rompue, valat de la Bastide, valat des Combes, valat Labadel, etc)	A, N
Corridors écologiques terrestres (Coste Sorbières, Puech Redonnel, Puech des Cabanes, Puech Ravanas)	A, N

Dispositions particulières relatives aux paysages remarquables répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique :

Le village de Souvignargues présente des enjeux paysagers liés à son positionnement sur un relief collinaire et aux espaces ouverts agricoles qui l'entourent ; de même que le hameau de Saint Etienne d'Escattes qui est bordé par des espaces agricoles ouverts présentant des enjeux paysagers. Les deux entités villageoises possèdent également chacune un Monument Historique doté d'un périmètre de 500 mètres de protection, et qui présentent tous deux une sensibilité aux covisibilités.

Au regard de la sensibilité paysagère de ces sites, plusieurs secteurs ayant un intérêt paysager à être protégé au titre du Code de l'Urbanisme sont identifiés au document graphique. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont les suivantes :

Dans ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite. Seules sont autorisées les extensions mesurées des habitations existantes et les annexes des habitations, telles qu'elles sont autorisées à l'article A2 de la zone A du présent règlement. Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions devront être accompagnées de plantations afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 9 – Exposition au risque de feu de forêt et d'incendie

Le territoire communal est soumis à des aléas feux de forêts liés aux espaces boisés ainsi que des risques d'incendie de manière générale. Pour le risque lié aux feux de forêt, une cartographie des aléas est présentée dans le rapport de

présentation du PLU. Le territoire est notamment soumis aux obligations légales de débroussaillage de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013.

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI). Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) pour le département du Gard, s'applique selon l'arrêté n°2017-09-0093 du 9 octobre 2017.

Article 10 – Erosion des berges des cours d'eau et des valats

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 10m des berges est imposé pour les constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures.

Cette zone non aedificandi d'une largeur de 10 mètres est matérialisée au document graphique le long du cours d'eau de l'Aigalade et autour des principaux valats (valat d'Ezort, valat de la Rompue, valat de la Bastide, valat des Combes, valat Labadel, etc). Elle se superpose au tracé des corridors écologiques aquatiques.

Article 11 – Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Vidourle

Le Plan Local d'Urbanisme de Souvignargues est soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondation du Moyen Vidourle approuvé le 3 Juillet 2008.

Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme et vaut servitude d'utilité publique (voir pièce 7 - Servitudes d'Utilité Publique du PLU). Le règlement du PPRI se superpose aux règles édictées par le PLU.

Article 12 – Dispositions générales relatives à l'alimentation en eau potable

La commune de Souvignargues ne possède aucun captage public d'alimentation en eau potable directement sur son territoire. Elle est alimentée par le syndicat intercommunal de Villevieille sur lequel la ressource en eau est prélevée.

Pour rappel, le territoire communal fait partie des zones sensibles à l'eutrophisation et des zones vulnérables aux nitrates.

Les adductions d'eau privées dites unifamiliales sont soumises à déclaration au titre du Code Général des Collectivités territoriales (article L.2224-9). Toutes les autres adductions d'eau sont soumises à autorisation préfectorale en vertu du Code de la Santé Publique.

Article 13 – Dispositions générales relatives à l'assainissement

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, dans les zones UD, UE, UV, 2AU, A et N, en l'absence de réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur est admise.

L'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Autour des stations d'épuration communales du village et du hameau, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

Article 14 – Dispositions relatives constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Sauf dispositions contraires édictées dans les dispositions des titres II à IV, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations.

Concernant l'application des articles 6 à 12 du règlement de chaque zone, des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La définition des CINAPIC est détaillée dans l'article 17 – Définitions, au sein des dispositions générales.

Article 15 – Dispositions générales relatives au réseau routier départemental

Le Département du Gard a édicté son Règlement de Voirie Départemental, approuvé le 18 mars 2015.

La commune de Souvignargues est traversée par 3 routes départementales, dont le niveau de classement au Schéma Routier Départemental du Gard est indiqué dans le tableau ci-après.

En dehors des agglomérations, une marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales est définie par le Règlement de Voirie Départemental. Les marges de recul s'appliquent en dehors des parties ou espaces urbanisés des communes.

	Niveau SRD	Recul
RD22	2	25 m
RD103	4	15 m
RD107	4	15 m

Les marges de recul sont indiquées dans le tableau ci-contre ainsi que pour chacune des zones du PLU concernée (articles 6 des zones du règlement). Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la voie.

Les reculs sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les reculs s'appliquent aux constructions ainsi qu'aux piscines.

Par ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article 16 – Modalités d'application de certaines règles d'urbanisme dans les différentes zones du PLU

Emprise au sol

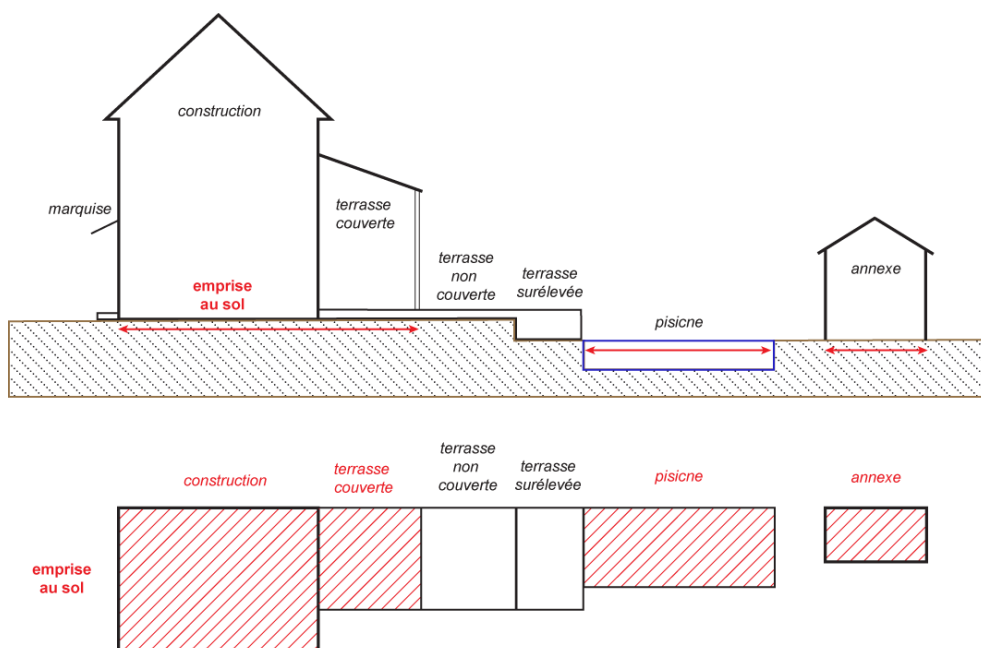
Les articles 9 du présent règlement imposent pour certaines zones du PLU l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises et les balcons sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est calculée au sein d'une unité foncière. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs.

Constituent notamment de l'emprise au sol :

- les annexes,
- les bassins de piscine,
- les terrasses couvertes,
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.



Hauteur des constructions

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions calculée en tenant compte de la définition ci-après.

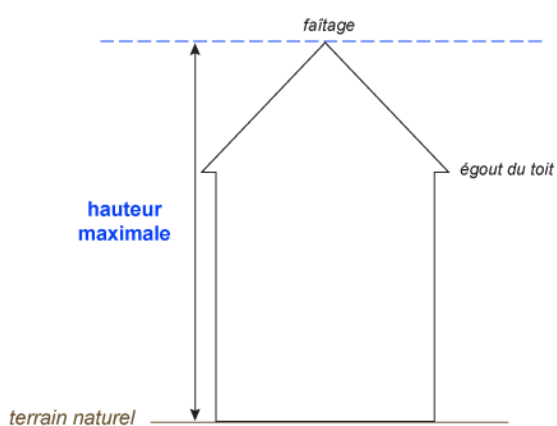
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toits plats. Les installations techniques (cheminée, antenne) sont exclues du calcul de la hauteur.

Exceptions : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur se mesure du point le plus bas (aval de la pente) sur lequel la construction est implantée, jusqu'au faîtage.

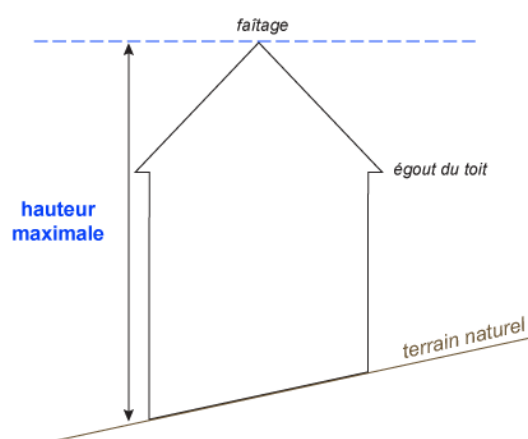
Dans le cas d'une modification du terrain naturel avec des remblais/exhaussement, la hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.

En cas de modification du terrain naturel avec déblais/affouillement, la hauteur se mesure à partir du point bas après travaux.

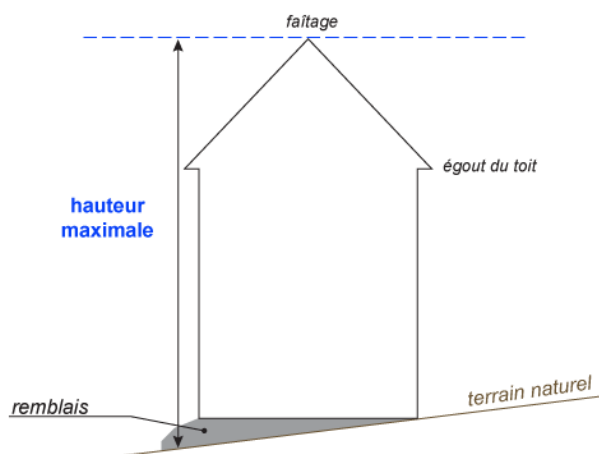
Hauteur sur terrain plat



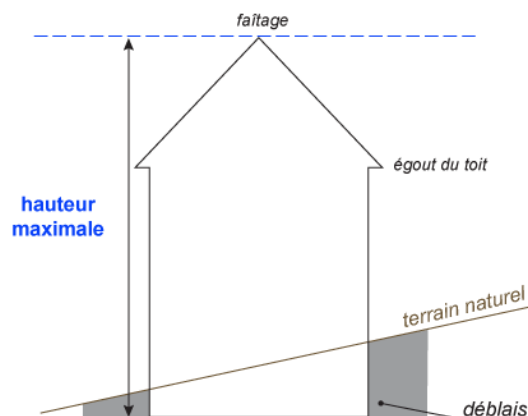
Hauteur sur terrain en pente



Hauteur avec modification du terrain naturel : cas des remblais



Hauteur avec modification du terrain naturel : cas des déblais



Article 17 – Définitions

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : ornement placé au-dessus d'un toit, ou portion supérieure de mur ceinturant un toit plat.

Affouillement et exhaussement de sol : les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes : Sont considérés comme des annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances implantées sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garage, abris de vélo/voitures, cuisine d'été (liste non exhaustive), et ne créant pas de logements ni de pièces principales supplémentaires. Les piscines sont considérées comme des annexes particulières dans certaines zones du PLU (zones A et N).

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les 9 différentes catégories de destination qui sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition Destination des constructions).

Clôture : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ou les bureaux ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée. Cette destination concerne notamment (liste non exhaustive) :

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques qui recouvrent tous les types de réseaux et aménagements au sol et en sous-sol,
- les équipements de superstructure pour les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général (réseaux, voirie, énergie, déchets...)
- les équipements divers à usage collectif, d'intérêt général ou de service public : équipements scolaires et d'enseignement, équipements pour l'enfance et la petite enfance, culturels, de santé et hospitaliers, sanitaires, pour les personnes âgées, pour l'action sociale, sportifs et de loisirs, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, locaux techniques (municipaux, départementaux, régionaux...), services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux...

Exploitation agricole ou forestière : en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural, l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'assujettissement. Cette surface minimum est fixée par arrêté ministériel, et différenciée par arrêté préfectoral selon le type de culture.

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'un toit plat, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes...).

Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncièr(e)s.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Piscines : les piscines sont des constructions. Elles sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines sont considérées comme des annexes particulières dans certaines zones du PLU (zones A et N).

Sol naturel : il s'agit du sol existant, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol, quelque soit la date de ceux-ci.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2.

Titre II :
Dispositions
applicables aux
zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine avec un caractère dense et des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, équipements) correspondant au centre ancien du village de Souvignargues et du hameau de Saint Etienne d'Escattes.

La zone UA comprend :

- un **sous-secteur UA1** correspondant à l'OAP1 rue du Parc.

La zone UA est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone UA est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- La pratique du camping ou du caravaning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- Le dépôt de matériaux ou de véhicules usagés,
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UA1, seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserves du respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le sous-secteur UA1, la desserte du site doit obligatoirement comporter une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation en retrait pourra être autorisée si :

- la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- cette implantation en retrait permet de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement architectural (escaliers, couvertures de portails, extérieurs...).

Dans le sous-secteur UA1, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

Les constructions doivent respecter la continuité des façades, notamment sur les voies et les places, et donc être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Une interruption de la continuité de ces façades peut être autorisée si les caractéristiques architecturales du bâtiment existant ou environnant, et les dimensions de la parcelle justifient cette interruption.

Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter :

- obligatoirement sur au moins une des limites séparatives latérales,
- respecter vis-à-vis des autres limites séparatives latérales, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Limites de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de fond de parcelle,
- soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UA1, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives qui constituent une limite de la zone UA1. Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le sous-secteur UA1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 – Hauteur des constructions

Dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions doit être au plus égale à celle du bâtiment contigu le plus élevé. En aucun cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

Dans le sous-secteur UA1, la hauteur maximale des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée, soit 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

5. Matériaux

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

6. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

7. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont interdits, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les annexes ou dépendances de type garage.

Les couvertures en tôle sont prosrites.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures sur voie ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits, et intégrés avec les constructions voisines.
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage, pouvant être doublé d'une haie vive,
- les clôtures végétalisées,

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE UA 12 – Stationnement

Dans la zone UA, le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans le sous-secteur UA1, le nombre de places de stationnement à créer est de 2 places minimum par logement.

La création de construction à destination d'habitation doit être accompagnée de places de stationnement visiteur à hauteur de 1 place visiteur minimum par logement. Le stationnement visiteur devra être non clos et directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans le sous-secteur UA1, le bosquet d'arbres remarquables identifié au document graphique doit être conservé au titre des éléments de patrimoine identifiés pour être protégés.

Dans le sous-secteur UA1, une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UA 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond à la première extension du centre ancien du village ayant un caractère plutôt dense et des fonctions mixtes.

La zone UB comprend :

- un **sous-secteur UB1** correspondant à l'OAP2 chemin de saint André.

La zone UB est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone UB est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- Le dépôt de matériaux ou de véhicules usagés,
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UB1, seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserves du respect de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le sous-secteur UB1, la desserte du site doit obligatoirement comporter une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation en retrait est préconisée pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement architectural (escaliers, couvertures de portails, extérieurs...).

Dans le sous-secteur UB1, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UB1, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faitage,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière

Dans le sous-secteur UB1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

5. Matériaux

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

6. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

7. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont interdits, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les annexes ou dépendances de type garage.

Les couvertures en tôle sont proscrites.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits, et intégrés avec les constructions voisines.
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage, pouvant être doublé d'une haie vive,
- les clôtures végétalisées,

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE UB 12 – Stationnement

Dans la zone UB, le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place jusqu'à 35m² de surface de plancher,
2 places jusqu'à 90m² de surface de plancher,
3 places au-delà de 90m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de commerce : 1 place par établissement.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place par 50m² de surface de plancher.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans le sous-secteur UB1, le nombre de places de stationnement à créer est de 2 places minimum par logement.

La création de construction à destination d'habitation doit être accompagnée de places de stationnement visiteur à hauteur de 1 place visiteur minimum par logement. Le stationnement visiteur devra être non clos et directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone UB, une surface correspondant au minimum à 10% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UB1, les arbres remarquables identifiés au document graphique doivent être conservés au titre des éléments de patrimoine identifiés pour être protégés.

Dans le sous-secteur UB1, une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UB 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC correspond aux extensions urbaine d'habitat individuel au nord du village de Souvignargues et autour du hameau de Saint Etienne d'Escattes et raccordées à l'assainissement collectif.

La zone UC comprend :

- un **sous-secteur UC1** correspondant à l'OAP₃ Puech de la Vierge,
- un **sous-secteur UC2** correspondant à l'OAP₄ chemin des Grenadiers,
- un **sous-secteur UC3** correspondant à l'OAP₅ pôle commerces, services et habitat.

La zone UC est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone UC est concernée par des Espaces Boisés Classés - cf. article 6 des dispositions générales.

La zone UC est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- La pratique du camping ou du caravaning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- Le dépôt de matériaux ou de véhicules usagés,
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans les sous-secteurs UC1 et UC2 seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserves du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et sous réserve de comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

Dans le sous-secteur UC3, sont autorisées sous conditions et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- les commerces et les bureaux,
- les habitations, sous réserve de comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Dans les sous-secteurs UC1 et UC2 les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives qui constituent une limite des sous-secteurs UC1 et UC2.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions devront s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Dans les sous-secteurs UC₃ les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions principales.

Les annexes des constructions principales peuvent être implantées librement.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière

Dans les sous-secteurs UC₁ et UC₂, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UC₃, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UC, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'un toit plat, la hauteur maximale est limitée à 7,5 mètres au point haut de l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

5. Matériaux

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

6. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

7. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Pour les toits en pente, les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont autorisés.

Les couvertures en tôle sont proscrites.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits, et intégrés avec les constructions voisines.
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage, pouvant être doublé d'une haie vive,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées sous forme de panneaux rigides.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE UC 12 – Stationnement

Dans la zone UC, le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 2 places par logement dont 1 place non close directement accessible depuis le domaine public,
 - 1 place supplémentaire pour 2 lots créés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination d'activités (commerces, bureaux, etc) : 1 surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher du bâtiment d'activité.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans les sous-secteurs UC1 et UC2, le nombre de places de stationnement à créer est de 2 places minimum par logement, sauf pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est requise.

La création de construction à destination d'habitation doit être accompagnée de places de stationnement visiteur à hauteur de 1 place visiteur minimum par logement. Le stationnement visiteur devra être non clos et directement accessible depuis le domaine public.

Dans le sous-secteur UC3, le nombre de places de stationnement minimum à créer est de 2 places minimum par logement, sauf pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est requise.

Pour les constructions à destination de commerce : 2 places de stationnement minimum par établissement.

Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement minimum par établissement.

Un espace de stationnement visiteur de 10 places minimum doit être réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone UC hors sous-secteurs, une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans les sous-secteurs UC1 et UC2, une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UC 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone UD

La zone UD correspond aux extensions urbaines d'habitat individuel au sud du village de Souvignargues et autour du hameau de Saint Etienne d'Escattes, non raccordées à l'assainissement collectif.

La zone UD est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone UD est concernée par des Espaces Boisés Classés - cf. article 6 des dispositions générales.

La zone UD est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UD2,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UD2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- Le dépôt de matériaux ou de véhicules usagés,
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD2.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions principales.

Les annexes des constructions principales peuvent être implantées librement.

ARTICLE UD 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière

ARTICLE UD 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'un toit plat, la hauteur maximale est limitée à 7,5 mètres au point haut de l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou

à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

5. Matériaux

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

6. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

7. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Pour les toits en pente, les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont autorisés.

Les couvertures en tôle sont proscrites.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits, et intégrés avec les constructions voisines.
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, d'une haie vive ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées sous forme de panneaux rigides.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE UD 12 – Stationnement

Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 2 places par logement dont 1 place non close directement accessible depuis le domaine public,
 - 1 place supplémentaire pour 2 lots créés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination d'activités (commerces, bureaux, etc) : 1 surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher du bâtiment d'activité.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Une surface correspondant au minimum à 45% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

ARTICLE UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UD 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE correspond au secteur regroupant des équipements publics et d'intérêt collectif : foyer communal, équipements sportifs, parking public, locaux techniques, etc.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur

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

ARTICLE UE 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UE 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone UT

La zone UT correspond au camping du village de Souvignargues.

La zone UT est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

ARTICLE UT 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du camping (équipements sanitaires et techniques, bureau, salle de loisirs...),
- L'extension du commerce existant (restaurant) dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- L'extension du logement de fonction existant jusqu'à 100 m² de surface de plancher (existant et extension),
- Les annexes du logement de fonction,
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UT 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

ARTICLE UT 11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

5. Matériaux

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

6. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

7. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Pour les toits en pente, les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont autorisés.

Les couvertures en tôle sont proscrites.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits,
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, d'une haie vive ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées sous forme de panneaux rigides.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE UT 12 – Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE UT 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces de pleine terre devront représenter une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UT 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UT 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UT 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Caractère de la zone UV

La zone UV est une zone réservée aux activités de production de la cave coopérative.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UV 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UV 2 sont interdites.

ARTICLE UV 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que ces vocations soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité de la cave viticole :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, leur extension ou leur transformation, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UV 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UV 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UV 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UV 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UV 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UV 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UV 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UV 11 – Aspect extérieur

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

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général du site.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires.

Les locaux techniques et les ouvrages techniques doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements.

Couvertures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble,
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toits plats.

Façades

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Excepté pour les devantures commerciales, les enduits, les bardages, les revêtements de façade doivent être dans les teintes traditionnelles.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En bordure de la voie publique (route de Sommières), les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit surmonté par un grillage ou d'un barreaudage,
- soit en grillage sous forme de panneaux rigides.

ARTICLE UV 12 – Stationnement

Pour les constructions à destination de commerce, le nombre minimum de place de stationnement à créer est de 1 place pour 20m² surface de commerce.

ARTICLE UV 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UV 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE UV 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UV 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

3.

Titre III :
Dispositions
applicables aux
zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU correspond à une zone non bâtie en périphérie urbaine, ouverte à l'urbanisation immédiatement et ayant une capacité suffisante des réseaux pour la desservir.

La zone 2AU comprend :

- un **sous-secteur 2AU1** correspondant à l'OAP6 chemin des Barbières,
- un **sous-secteur 2AU2** correspondant à l'OAP7 le Pouget.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le sous-secteur 2AU1 :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'aménagement du site et son urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur 2AU2 :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'aménagement du site et son urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux,
- Les constructions à destination de commerce et de bureaux.
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors de l'agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 25 mètres depuis l'axe de la RD22.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives qui constituent une limite des sous-secteurs 2AU1 et 2AU2.

Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions devront s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions principales.

Les annexes des constructions principales peuvent être implantées librement.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'un toit plat, la hauteur maximale est limitée à 7,5 mètres au point haut de l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

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

10. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

11. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

12. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

13. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

14. Matériaux

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

15. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

16. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Pour les toits en pente, les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont autorisés.

Les couvertures en tôle sont proscrites.

17. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits, et intégrés avec les constructions voisines.
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, d'une haie vive ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées sous forme de panneaux rigides.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

18. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 2 places par logement dont 1 place non close directement accessible depuis le domaine public, sauf pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est requise.
 - 1 place supplémentaire pour 2 lots créés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.
- La création de constructions à destination d'habitation doit être accompagnée de places de stationnement visiteur à hauteur de 1 place visiteur minimum par logement. Le stationnement visiteur devra être non clos et directement accessible depuis le domaine public.
- Pour les constructions à destination d'activités (commerces, bureaux, etc) : 1 surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher du bâtiment d'activité.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprés, platanes, thuyas...).

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE 2AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone non bâtie en dent creuse du tissu urbain, fermée à l'urbanisation en raison d'une problématique de ruissellement pluvial avérée, dans l'attente d'une solution de gestion des eaux de ruissellement.

La zone 1AU est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une révision ou une modification du plan local d'urbanisme ainsi qu'à la réalisation d'une étude de gestion du ruissellement pluvial et la mise en œuvre des moyens de gestion pour prévenir tout risque d'inondation.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements les règles doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE 1AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

4.

Titre IV :
Dispositions
applicables aux
zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en deux sous-secteurs :

- un **sous-secteur A1** à protéger du mitage en raison des enjeux paysagers et pour la préservation des terroirs agricoles de qualité,
- un **sous-secteur Ah** sous la forme d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour la création d'un hameau agricole destiné à accueillir les bâtiments nécessaires à l'exploitation des terres agricoles et les nouveaux sièges d'exploitation. Le sous secteur est concerné par l'OAP8 hameau agricole.

La zone A est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone A est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

La zone A est concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 11 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le sous-secteur A1 uniquement, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 3) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- 5) Les infrastructures de transport.
- 6) En dehors des secteurs ayant un intérêt paysager, identifiés au document graphique :
 - Les bâtiments techniques agricoles nécessaires à une exploitation agricole, et leur extension.
 - Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) nécessaires à une exploitation agricole.

Les constructions devront être implantées de manière à former un ensemble groupé avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Les constructions devront être accompagnées de plantations afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

- 7) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et les annexes de la construction, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette extension doit être réalisée de manière continue par rapport au bâtiment principal, en une seule fois, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 250 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
 - Pour les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et de respecter une emprise au sol maximum de 20 m² par annexe en respectant une emprise au sol maximum toutes annexes confondues de 50 m² (hors piscine). Le bassin des piscines est autorisé dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum.
 - Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon maximal de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.
 - L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 8) Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique vers de l'habitation. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Dans le sous-secteur Ah uniquement, sont autorisés sous conditions, dans le cadre du hameau agricole et sous réserves du respect l'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 1) Les bâtiments techniques à vocation agricole et leur extension.
- 2) Les constructions à usage d'habitation en lien avec une exploitation agricole (logement de l'exploitant), et leur extension, sous réserve que le logement, toute extension comprise, ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher.
- 3) Les annexes liées à la construction principale d'habitation.
- 4) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) nécessaires à une exploitation agricole et compatibles avec l'habitat.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 – Assainissement - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 25 mètres depuis l'axe de la RD22,
- 15 mètres depuis l'axe des RD 103 et RD107

Dans le sous-secteur A1, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le sous-secteur Ah, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le sous-secteur A1, les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Dans le sous-secteur A1, les annexes des constructions d'habitation sont limitées à 20 m² d'emprise au sol par annexe en respectant une emprise au sol maximum de 50 m² (hors piscine) toutes annexes confondues. Le bassin des piscines est limité à 50m² d'emprise au sol maximum.

ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Matériaux

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

5. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les bardages métalliques sont interdits. Les bardages bois sont autorisés.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

6. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les couvertures en tôle sont proscrites.

7. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer les façades sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, seuls les percements nécessaires aux besoins de l'exploitation sont autorisés.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits,
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC sont interdits.

Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et des valats.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté afin de limiter les impacts sur le paysage.

Des plantations sous forme de haies, d'essences locales et de préférence plurispécifiques, sont préconisées.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

5.

Titre V :
Dispositions
applicables aux
zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La **zone N** est une zone 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 comprend :

- un **sous-secteur Nstep** afin de reconnaître l'emplacement des stations d'épurations du village et du hameau.

La zone N est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone N est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

La zone N est concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 11 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- 1) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 3) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- 5) Les infrastructures de transport.
- 6) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, et les annexes de la construction, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Pour les constructions à usage d'habitation supérieures à 50m² de surface de plancher. Cette extension doit être réalisée de manière continue par rapport au bâtiment principal, en une seule fois, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 250 m² de surface de plancher après extension (existant + extensions).
 - Pour les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et de respecter une emprise au sol maximum de 20 m² par

annexe en respectant une emprise au sol maximum toutes annexes confondues de 50 m² (hors piscine). Le bassin des piscines est autorisé dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum.

- Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon maximal de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction.
- L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 – Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de :

- 25 mètres depuis l'axe de la RD22,
- 15 mètres depuis l'axe des RD 103 et RD107

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Les annexes des constructions d'habitation sont limitées à 20 m² d'emprise au sol par annexe en respectant une emprise au sol maximum toutes annexes confondues de 50 m² (hors piscine). Le bassin des piscines est limité à 50m² d'emprise au sol maximum.

ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des annexes des constructions d'habitation est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

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

1. Adaptation au terrain

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Aspect des constructions

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

3. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

4. Matériaux

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

5. Façade

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les bardages métalliques sont interdits. Les bardages bois sont autorisés.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

6. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les couvertures en tôle sont proscrites.

7. Percements

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer les façades sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits,
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage,
- les clôtures végétalisées,
- les clôtures grillagées.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC sont interdits.

Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres des berges des cours d'eau et des valats.

9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Le grand éolien est interdit.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Les constructions et installations doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté afin de limiter les impacts sur le paysage.

Des plantations sous forme de haies, d'essences locales et de préférence plurispécifiques, sont préconisées.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

ARTICLE N 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.