

Commune de Saint-Brès

Département du Gard

PLU

PLU – 1^{ère} Modification simplifiée du PLU Règlement écrit

1^{ère} modification simplifiée	Mars 2019			26 avril 2019
Révision générale	Décembre 2016			
1^{ère} modification				5 juin 2015
1^{ère} révision simplifiée	Décembre 2012			7 février 2014
Elaboration				28 novembre 2008
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
2				

Dossier d'approbation

Avril 2019



Chargé d'études :

Fabien CLAUZON, juriste-urbaniste
479, route de Barjac
30500 SAINT-AMBROIX



TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE U

Caractère de la zone :

Elle comprend 2 secteurs :

Un secteur Ua :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et de service, très dense, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Un secteur Uc :

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement d'habitat et d'activités compatibles.

Il comprend un sous secteur Uca sur lequel est autorisé l'assainissement autonome sur filière préconisée.

Un sous secteur Ucc, délimitant la propriété communale, est ouvert uniquement pour les équipements publics communaux.

Les zones **Ua** et **Uc** sont impactées par le PPRi Cèze Amont reporté aux documents graphiques et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupation du sol non mentionnées à l'article U2 ci-dessous, et notamment :

Zone U :

En présence d'un valat, les implantations de constructions neuves, clôtures et plantations sont interdites sur une largeur de 10 mètres à compter de l'axe.

Secteur Ua :

- les abris de jardins non contigus au bâtiment d'habitation,
- Les constructions à usage agricole destinées à abriter des animaux,
- Les terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes.

Sont interdits, dans les secteurs « U » classés « inondable », (zone d'aléa matérialisée par une trame « bleue » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
- tous remblais et clôtures en dur,
- les caves, sous-sols et garages en sous sols.



ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Secteur Ua :

Sont admises :

- ◇ Les constructions à usage :
 - d'habitation et ses annexes associées
 - hôtelier
 - d'équipement public
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureau et de services

- ◇ Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
 - aires de stationnement ouvertes au public

◇ Les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

Secteur Uc :

- ◇ Les constructions à usage :
 - hôtelier
 - d'habitation et ses annexes associées
 - de bureau et de services
 - d'entrepôts commerciaux

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat.

◇ Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, limitées à 250 m² de surface commerciale.

◇ Les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

◇ L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

En secteur Uca :

Les constructions d'habitation et annexes associées.

.En secteur Ucc :

- l'équipement public
- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme
 - parcs d'attraction,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public

- toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol devra comporter un vide sanitaire de hauteur minimale de 0,60 mètre en sous face de plancher, à partir du terrain naturel, et dans la limite maximale de 20 m² .



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits de mauvaise visibilité.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au minimum la largeur d'ouverture du vantail par rapport à l'alignement.

2.VOIRIE

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des déchets ménagers.
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi tour

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. EAU

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

2.ASSAINISSEMENT

2.1 / Eaux usées :

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement (code de la santé publique).

Secteur Uca : en l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur, (assainissement autonome avec filière d'assainissement préconisée).

2.2 / Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération individuelle ou d'ensemble, dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec le rejet en milieu naturel de 7 litres seconde par hectare, selon les préconisations de la DISE du Gard.



3./ Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunications pourra être réalisée par câbles intégrés sous la génoise ou l'avant toit.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur Ua et Uc :

Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement public.

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

Secteur Ua :

Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Secteur Uc :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, à l'exception des extensions et aménagements des constructions existants en limite des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, l'implantation en retrait de l'alignement peut être demandée pour la cession au domaine public d'espaces libres résultant du recul.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A proximité d'un valat, aucune construction neuve ne pourra se faire à moins de 10 mètres de la ligne la plus haute des berges de celui-ci.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Ua :

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens, à un mètre près.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder douze (12) mètres au faitage de la toiture.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

Toutefois, les aménagements projetés ne pourront excéder la hauteur maximale existante.

Secteurs Uc et Uca :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel existant avant travaux, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération et les mas jouxtant la zone urbaine, compte tenu du caractère patrimonial et historique.

2 - Toitures : L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

D'une manière générale les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 32%.

3 - Terrasses : La création de terrasse en toiture accessible est à exclure.

Les terrasses en toiture ne peuvent être acceptées que si elles sont de petites dimensions et permettent d'améliorer l'articulation entre des couvertures dont le raccordement serait peu fonctionnel et inesthétique.

La création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typiques du paysage urbain gardois, peut-être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.



NOTA: La création d'une terrasse en toiture entraîne par voie de conséquence la création d'éléments de maçonnerie en élévation (mur, garde-corps, ou autre installation) susceptibles de porter atteinte à la nappe générale des toitures caractéristiques des villages gardois.

Ce type d'intervention pose un réel problème d'urbanisme en général et également sur les conséquences diverses par l'effet d'exemplarité qu'elle suscite par la multiplication de ce type d'aménagement à long terme sur la ville, avec émergence de parasols et autre mobiliers proliférant sur les toits, d'un effet très incongru.

La préservation des toitures permet de maintenir un aspect général d'authenticité d'un lieu de qualité.

Les terrasses en toiture sont des dispositions d'un effet "artificiel" en architecture et finissent par "banaliser" progressivement un village de caractère.

4 – Couverture : Le matériau de couverture des constructions sera de préférence de la vieille tuile canal de récupération (à poser en couvert) ou de la tuile de terre cuite dite canal ou demi-ronde vieillie, à poser selon les techniques traditionnelles.

5 – Percements :

A l'exception des portails de garage, des baies vitrées et des petites ouvertures (inférieures à 60 cm), les ouvertures devront être plus hautes que larges.

6 - Matériaux et couleurs :

La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens permettant une bonne insertion dans l'environnement, ou respecter la palette des teintes établie par la Commune. Il en est de même pour ce qui concerne les menuiseries.

Les façades de teinte blanche sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, fibrociment, ...

7 - Les clôtures :

Doivent être simples et rechercher l'harmonie des matériaux et de leur mise en œuvre avec la construction principale et l'environnement.

Les murs et murets préconisés seront constitués d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmontés grille métal ou bardages bois ; ils seront dotés de barbacanes assurant un débit de 5 litres/seconde, soit une barbacane Ø 100 tous les 10 mètres ; ils seront obligatoirement enduits sur le parement sur domaine public, ou double faces s'ils sont édifiés en limite séparative.

Ils seront doublés de haies vives.

8 – Enseignes et éléments en façade :

- Toute pose **d'enseigne et de bâche** devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Le projet devra préciser les dimensions, matériaux et couleurs utilisés.
- Le **coffre des volets roulants** sera placé à l'intérieur, derrière le linteau.
- Les **enseignes frontales** seront disposées sur le panneau frontal du boîtier et n'excéderont pas la largeur de la vitrine.
- Les **enseignes en drapeau** seront limitées à une enseigne par vitrine.
- Les **stores** type corbeilles sont à exclure. Seuls sont acceptés des stores droits enroulables. Ils seront de teinte unie ou à rayures.
- Les **compteurs** seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet.
- Les **câbles** (EDF, TELECOM, ECLAIRAGE PUBLIC, ...) seront placés sous corniche ou génoise.

9 – Antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs ... :

Les panneaux solaires, climatiseurs, antennes, paraboles, conduits de fumée, ne pourront être installés en façade et devront être intégrés dans les constructions.

Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique avérée, il pourront être posés en façade à condition qu'il respectent la réglementation relative à leur utilisation et soient recouverts d'une peinture adéquate permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Secteur Ua :

Non réglementé.

Secteur Uc :

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

Pour les secteurs Uca et Ucc des parkings aménagés sont imposés.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Secteur Ua :

Non réglementé.

Secteur Uc :

Aménagement paysager pour toute opération d'ensemble ou lotissement

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



CHAPITRE I - ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

Elle concerne des **espaces non bâtis et insuffisamment équipés qui pourront être ouverts à une urbanisation concertée, après mise en œuvre des équipements nécessaires (notamment aménagement de carrefour routier sur la RD 904, sur la base d'un projet technique du Département), et travaux de tous réseaux (eau/assainissement eaux usées et pluvial/électricité/téléphone) ; et après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.**

Une attention particulière sera portée à la sécurisation des accès (quartier Buissières).

Cette zone est exclusivement réservée à l'habitat.

Elle pourra être phasée en **fonction de la mise en œuvre des équipements** et des créations ou élargissements de voirie communale de desserte du nouveau quartier.

ARTICLE I AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IAU2 ci-dessous .

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

Les équipements publics d'infrastructure.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de la présente révision du P.L.U. y compris la création d'annexes, en contiguïté , jusqu'à 30% de la Surface de Plancher existante.

La reconstruction à l'identique sans changement de destination, des bâtiments sinistrés., dans un délai de deux ans à compter du sinistre.

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

Sans objet.

ARTICLE I AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE I AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE I AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Sans objet.

ARTICLE I AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.



ARTICLE I AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE I AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE I AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE AU_{pv}

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone exclusivement dévolue à l'implantation d'un parc photovoltaïque qui sera intégralement démantelé à l'issue de la période d'exploitation.

La zone AU_{pv} est impactée par le PPRi Cèze Amont reporté aux documents graphiques et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU_{pv} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article AU_{pv} 2 ci-dessous .

ARTICLE AU_{pv} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques et constructions nécessaires à l'exploitation de centrales photovoltaïques.

ARTICLE AU_{pv} 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE AU_{pv} 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE AU_{pv} 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU_{pv} 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres, ou à l'alignement.

Les châssis de support des panneaux sont soumis aux mêmes règles.

ARTICLE AU_{pv} 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les châssis de support des panneaux sont soumis aux mêmes règles.

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

Sans objet.

ARTICLE AUpv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUpv 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques (mas de caméra, station météo,...)exclus.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder 4 mètres de hauteur totale.

Les châssis de support des panneaux sont soumis aux mêmes règles.

ARTICLE AUpv 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La base de la clôture constituée d'un treillis soudé sera limitée à **2 mètres**. La clôture devra être ponctuée de mailles plus larges type « passage à faune ».

La largeur des mailles devra également permettre d'assurer la transparence hydraulique.

Une tolérance de 50 cm sera acceptée pour l'implantation de fils électriques.

En aucun cas, la hauteur totale de la clôture ne devra excéder 2,50 m.

Le fil le plus bas sera implanté à une distance minimum du sol de 20 cm.

L'utilisation de barbelés sera proscrite.

ARTICLE AUpv 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les plantations seront conservées ou réalisées conformément au document graphique.

Toute nouvelle plantation devra se porter sur des essences locales.

ARTICLE Aupv 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison de la valeur économique des sols et réservée à l'exploitation agricole.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant, la mention « non réglementé », les législations et réglementations générales et spécifiques.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

En présence d'un valat, les implantations de constructions neuves, clôtures et plantations sont interdites sur une largeur de 10 mètres à compter de l'axe ou 20 mètres pour le valat de Lavigna.

Sont interdits, dans les secteurs de zone « A » classés « inondable », (zone d'aléa matérialisée par une trame de couleur « bleue » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
- tous remblais et clôtures en dur,
- les caves, sous sols et garages en sous sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

◇ Les constructions et les installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

◇ La création d'un nouveau siège d'exploitation.

Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être situés à proximité des bâtiments d'exploitation.

◇ Les constructions nécessaires aux élevages relevant ou non du régime des installations classées, à condition qu'ils soient -implantés à une distance minimale de 500 m. par rapport aux limites des zones U et IAU du Plan Local d'Urbanisme.

◇ L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou d'activité existants à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de :

- pour les constructions à usage d'habitat : 30 % de la Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette existante à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les constructions à usage d'activité : 100 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

◇ Les annexes à l'habitat lorsque l'unité foncière est déjà bâtie.



-toute transformation de bâtiment existant ou extension de bâtiment, entraînant une emprise au sol devra comporter un vide sanitaire de hauteur minimale de 0,60 mètre en sous face de plancher, à partir du terrain naturel, et dans la limite maximale de 20 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE

Les accès directs nouveaux sont interdits sur la RD 904.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

2. Eaux usées : En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur sauf pour les opérations d'ensemble où le raccordement est obligatoire.

3. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe ; sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5 l / s / ha.
- les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 10 mètres minimum (ou délimitée suite à une étude hydraulique spécifique) par rapport aux axes drainants de type cours d'eau, talweg et fossés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ces voies, sauf les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas ce recul et qui peuvent au maximum garder l'alignement,

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A proximité d'un valat, aucune construction neuve ne pourra se faire à moins de 10 mètres de l'axe de celui-ci et 20 mètres pour le valat de Lavigna.



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

La distance minimum entre deux constructions ne pourra être inférieure à 3 mètres,

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel (,cote moyenne) est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en general
Voir article U11.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les extensions sont limitées à 30 % de la Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette existante à la date d'approbation du P.L.U.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

Elle comprend 4 sous-secteurs :

Secteur Na : décharge autorisée

Secteur Nb : activités de restauration et d'hôtellerie.

Secteur Nc : activités sportives existantes.

Secteur Nd : activités existantes de sport automobile.

Il existe également un secteur Nf qui englobe le périmètre de protection rapprochée du captage de DIEUSSE. (voir annexe sanitaire).

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant, la mention « non réglementé », les législations et réglementations générales et spécifiques.

Les zones **N** et **Na** sont impactées par le PPRi Cèze Amont reporté aux documents graphiques et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article N2 ci-dessous.

En secteur inondable, toutes clôtures, remblais et plantations sont interdits.

En secteur Nf, toutes les activités agricoles sont interdites y compris l'extension de celles existantes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

◇ En zone N uniquement :

L'extension pour les constructions à usage d'habitation correspondant à 30 % de surface de plancher existante une seule fois à compter de la date d'approbation du P.L.U et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

◇ En secteur Na :

Les constructions et installations strictement nécessaires (et justifiées) à la remise en condition du site de la décharge devront être conformes à l'arrêté préfectoral autorisant l'activité et à tous les textes la concernant.

◇ En secteur Nb :

Les constructions, installations ou extensions strictement nécessaires à l'activité de restauration ou d'hôtellerie.

* En secteur Nc :

Activités sportives ; stand de tir. Constructions strictement nécessaires à l'activité, sauf à usage d'habitation.

* En secteur Nd :

Activités sportives : circuit automobile.

. Constructions strictement nécessaires à l'activité, sauf à usage d'habitation.

◇ En secteur inondable (trame « bleue » sur les documents graphiques) :

Seules sont autorisées pour les constructions existantes, les extensions par surélévation et les aménagements des étages autres que le rez-de-chaussée, et ce, dans la limite de la hauteur autorisée à l'article N 10.

◇ En secteur Nf :

Seuls les ouvrages techniques liés au forage et au pompage de l'eau sont autorisés.
(voir aussi réglementation sanitaire / arrêté de DUP)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES - VOIRIE

Les accès directs sont interdits sur la RD 904.

En secteurs Na et Nb les chemins de desserte et accès devront avoir des caractéristiques suffisantes répondant au trafic engendré par l'activité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ Eau potable : En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

◇ Eaux usées : En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur sauf pour les opérations d'ensemble où le raccordement est obligatoire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'axe de ces voies, sauf les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas ce recul et qui peuvent au maximum garder l'alignement.



ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A proximité d'un valat, aucune construction neuve ne pourra se faire à moins de 10 mètres de l'axe de celui-ci et 20 mètres pour le valat de Lavigna.

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

La distance minimum entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nb, pour les activités, l'extension de l'emprise est limitée à 50 % de celle existante à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nb la hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel (cote moyenne) est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général.
Voir article U11.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En secteur Nb uniquement, un parc de stationnement aménagé devra être réalisé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - CLOTURES

- En secteurs Na et Nb, des plantations devront être réalisées afin de préserver la qualité des sites.
- En secteur inondable, les nouvelles plantations sont interdites ainsi que les clôtures.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les extensions à usage d'habitation sont limitées à 30% de la SDP existante, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

ANNEXE

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

I - ADAPTATION AU TERRAIN

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

II - VOLUME ET FORMES

1) La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti. Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 %. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).

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

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

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

III - LÉS MATÉRIAUX

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

2) Les toitures :

L'usage de la tuile plate est proscrit. À défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille).

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3) Les façades :

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



a) La pierre :

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

b) Les enduits

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

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne / Pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

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

IV - CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

1) Les clôtures

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

Dans les secteurs de constructions pavillonnaires et dans ceux où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

2) Les annexes

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