



Commune de FLAVIAC

Plan Local d'Urbanisme

5 // Règlement écrit

JUIN 2017



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE Ua.....	11
CARACTÈRE DE LA ZONE	12
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	12
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	13
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	17
ZONE Ub.....	18
CARACTÈRE DE LA ZONE	18
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	19
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	22
ZONE Uc	24
CARACTÈRE DE LA ZONE	24
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	25
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	28
ZONE Ue.....	29
CARACTÈRE DE LA ZONE	29
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	30
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	32
ZONE Ui.....	33
CARACTÈRE DE LA ZONE	33
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	34
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	36
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	37
ZONE AU.....	38
CARACTÈRE DE LA ZONE	38
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	39
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
ZONE A.....	45
CARACTÈRE DE LA ZONE	45
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	47
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	50
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52
ZONE N.....	53
CARACTÈRE DE LA ZONE	53

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	53
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	54
SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	57
TITRE V – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (article 11)	58
Article 1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS	59
Article 2 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	62
Article 3 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES ET À USAGE D'ACTIVITÉ	63
Article 4 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS ANCIENS	63

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Flaviac.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- À l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.424-1, L.102-13, les articles L.421-1 à 9, les articles R.111-2 à 20, et R.111-27.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7 : lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelle et forestière (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

- **Les zones urbaines**

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.

- **Les zones à urbaniser**

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 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 ou plusieurs opérations 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 le règlement.

- **Les zones agricoles**

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. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application de l'article L.151-11, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Elles correspondent aux 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.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N est également autorisé en application l'article L.151-11, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ARTICLE 4 - AUTRES ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan comporte aussi :

- les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général,
- les secteurs faisant l'objet d'une bande d'inconstructibilité en l'absence d'étude dite de « projet urbain » selon la réglementation Loi Barnier,
- les secteurs ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en zones U et AU,
- les bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11,
- les bâtiments agricoles accueillant des bêtes et faisant l'objet du principe de réciprocité instauré par l'article L.111-3 du Code rural.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans l'ensemble des zones du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R.421-26 à 29 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- L'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dispose que : *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme (ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*
- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC). Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en*

raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) ».

Conformément à l'article 7 du même décret « ..., les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance ».

ARTICLE 7 - ÉLÉMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article [L. 151-23](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. »

Sur la commune de Flaviac, des "éléments remarquables du paysage à protéger" constituant de la trame verte et bleu ont été repérés et correspondent :

- aux continuités hydrographiques du territoire (zone humide, ripisylves et cours d'eau)
- aux haies et boisements constituant des éléments remarquables de la trame verte et bleue communale

Pour les continuités hydrographiques

Les ripisylves, zones humides et cours d'eau clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls mes travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

Une exception à la règle sera autorisée dans le cadre de travaux et d'aménagements des berges de l'Ouvèze, si et seulement si ces derniers participent à la valorisation d'un chemin de promenade. Ce dernier ne devra pas excéder une largeur de 1,50 mètres et ses travaux d'aménagement ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement de la continuité hydrographique et des milieux naturels présents.

Pour les haies et boisements remarquables

Les boisements et haies identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 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 obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi 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.

Concernant plus particulièrement les haies protégées, en cas d'intervention (abattage partiel) les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

En cas de destruction, elles devront être replantées à proximité en respectant les préconisations suivantes :

- Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :
 - une strate herbacée,
 - une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
 - une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.
 -
- Les espèces suivantes sont recommandées :

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)
Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)	Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre commun (<i>Fragus sylvatica</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)	Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Aubépine (<i>Crataegus</i>)	Pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>)
Genévrier cade (<i>Juniperus oxycedrus</i>)	
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	
Sureau à grappe (<i>Sambucus racemosa</i>)	
Chèvrefeuille d'Étrurie (<i>Lonicera etrusca</i>)	
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	

ARTICLE 8 - ÉLÉMENTS BATIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à l'article R.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article [L. 151-19](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Sur la commune de Flaviac, « les éléments bâtis remarquables » concernent le passé industriel de la commune. Les règles applicables aux occupations du sol intervenant sur un élément bâti identifié par le Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

a) Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime

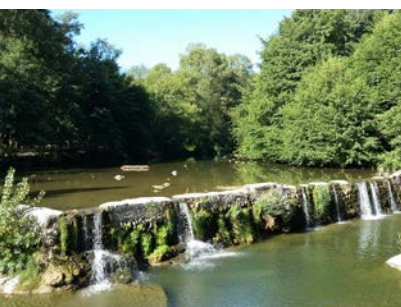
d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L.113-10 du code de l'urbanisme, sauf en cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

b) Sont autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou dans le cadre d'un projet contemporain dont les éléments architecturaux, même de natures et de styles différents du bâtiment d'origine, participeront à leur mise en valeur.

c) Sont également autorisés, les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

Éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 :

N°	Description	Localisation	N° parcelle	Photo
1	Cheminée de l'usine de Mure	Mure	AK193	
2	Façade sud de l'usine de Mure	Mure	AK260	
3	Cheminée du Bourg	Centre-bourg	AE411	
4	Moulinage du Bourg	Centre-bourg	AE554	

N°	Description	Localisation	N° parcelle ou lieu-dit	Photo
5	Pigeonnier de la Charderie	La Charderie	AI144	
6	Château de Cheylus	Plaine de Léouze	AD554 & AD555	
7	Canal historique	Fond de Vallée de l'Ouvèze	AK 1,36, 55, 57, 65, 71, 78,16, 210, 160, 212, 237, 246, 247,250, 251 260, AL 39 et 62	
	Digue du Pont de Mure		Mure	
	Digue du Gaucher		Le Gaucher	

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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 U comporte plusieurs secteurs :

- 1. Le secteur Ua : tissu urbain ancien dense**
- 2. Le secteur Ub : tissu urbain moins dense**
- 3. Le secteur Uc : tissu urbain des secteurs à ne pas développer**
- 4. Le secteur Ue : secteur réservé aux équipements collectifs**
- 5. Le secteur Ui : secteur réservé aux activités économiques**

ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Secteurs urbains correspondant aux parties anciennes et denses du bourg et de certains hameaux. La vocation principale est l'habitat, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services...) et aux activités artisanales non nuisantes.

Les OAP peuvent comporter des règles spécifiques non reprises dans le présent règlement. Elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les aménagements projetés.

Risque inondation :

Certains secteurs de la zone Ua sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Ouvèze. Tout aménageur, tout constructeur devront prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints en annexe au présent règlement.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

Le PPRI de l'Ouvèze est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de son approbation et de son application, les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et des règles spécifiques leurs sont applicables.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif supérieur à 5 places non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
 - d'activité industrielle.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Pour les secteurs exposés à des aléas inondation fort et/ou moyen toute nouvelle construction est interdite ainsi que toute modification substantielle du bâti.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage d'activités économiques suivants: commerces, services, bureaux, hôtels, activités artisanales ; sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, ainsi que leur extension ou modification. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Pour les secteurs exposés à un aléa inondation faible les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher habitable des nouvelles constructions soit réalisé au-dessus de la cote de référence et devront démontrer la prise en compte du risque.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de

visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées

Lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, les constructions ou les extensions des constructions existantes et les changements de destination autorisés dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. Collecte des déchets ménagers

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

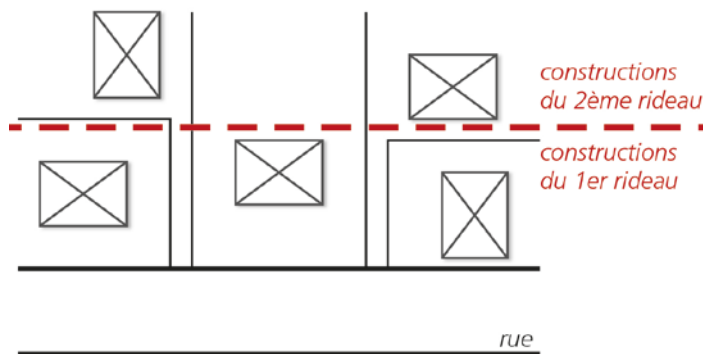
ARTICLE Ua 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions présentant une façade sur rue (premier rideau) :

- Les façades des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
- L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.



deuxième rideau.

Illustration 1^{er} et 2^{ème} rideau

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées en

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades des constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être soit égale à 0 (construction sur la limite), soit supérieure à 3 mètres.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 mètre (rebord du bassin).
- Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

Cas des subdivisions parcellaires en vue de bâtir :

- il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée,
- les retraits par rapport aux autres limites séparatives peuvent être réduits de moitié : soit égale à 0 (construction sur la limite) ou supérieure à 1,5 mètre, dans le cas où un cercle à 10 mètres de diamètre ne peut pas être inscrit dans la parcelle,
- pour les constructions non implantées sur la limite séparative et dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à ladite limite, la hauteur ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

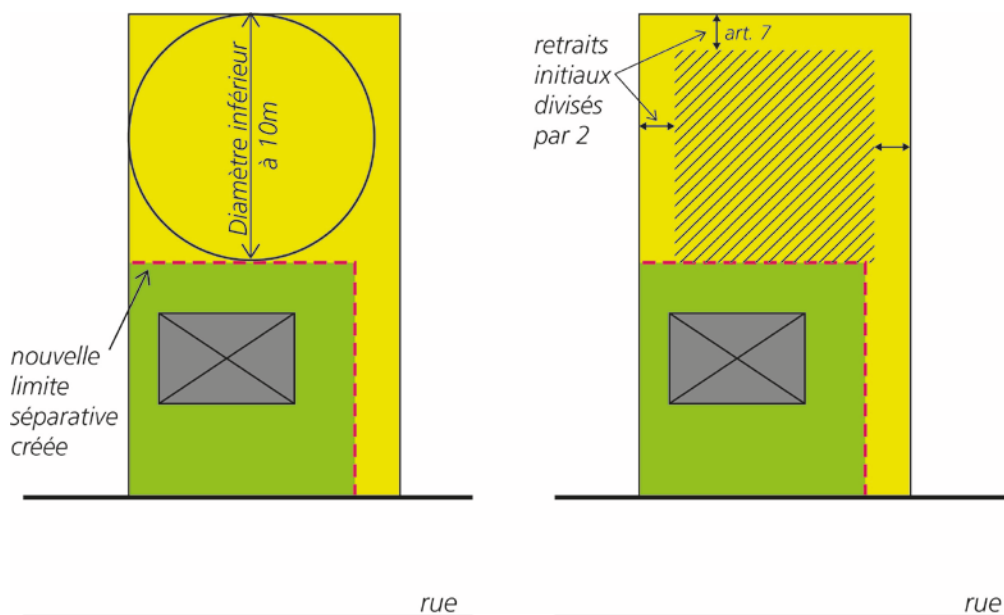


Illustration « cas des subdivisions parcellaire en vue de bâtir »

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

L'implantation est libre.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 12 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtiage à 5 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre V – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol : 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. En cas d'impossibilité de replanter le même nombre d'arbres, liée à la taille insuffisante de la surface, la surface non bâtie doit, à minima, faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %. Les nouvelles plantations seront des essences locales.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE Ua 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE Ua 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbains moins denses correspondant à la périphérie des centres anciens.

La vocation principale est l'habitat, ces secteurs peuvent accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Les OAP peuvent comporter des règles spécifiques non reprises dans le présent règlement. Elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les aménagements projetés.

Risque inondation :

Certains secteurs de la zone Ub sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Ouvèze. Tout aménageur, tout constructeur devront prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints en annexe au présent règlement.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

Le PPRI de l'Ouvèze est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de son approbation et de son application, les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et des règles spécifiques leurs sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif supérieur à 5 places non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
 - d'activité industrielle.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Pour les secteurs exposés à des aléas inondation fort et/ou moyen toute nouvelle construction est interdite ainsi que toute modification substantielle du bâti.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage d'activités économiques suivants: commerces, services, bureaux, hôtels, activités artisanales ; sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, ainsi que leur extension ou modification. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Pour les secteurs exposés à un aléa inondation faible les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher habitable des nouvelles constructions soit réalisé au-dessus de la cote de référence et devront démontrer la prise en compte du risque.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées

Lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, les constructions ou les extensions des constructions existantes et les changements de destination autorisés dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. Collecte des déchets ménagers

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils

devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE Ub 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres mesurés depuis la voie publique ou privée.

Pour les annexes à l'habitation, l'implantation doit se réaliser à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions implantées en deuxième rideau.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les façades des constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 mètre (rebord du bassin).
- Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

Cas des subdivisions parcellaires en vue de bâtir :

- il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée,
- les retraits par rapport aux autres limites séparatives peuvent être réduits de moitié : soit sur la limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre, dans le cas où un cercle supérieur à 10 mètres de diamètre ne peut pas être inscrit dans la nouvelle parcelle constituée,
- pour les constructions non implantées sur la limite séparative et dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à ladite limite, la hauteur ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

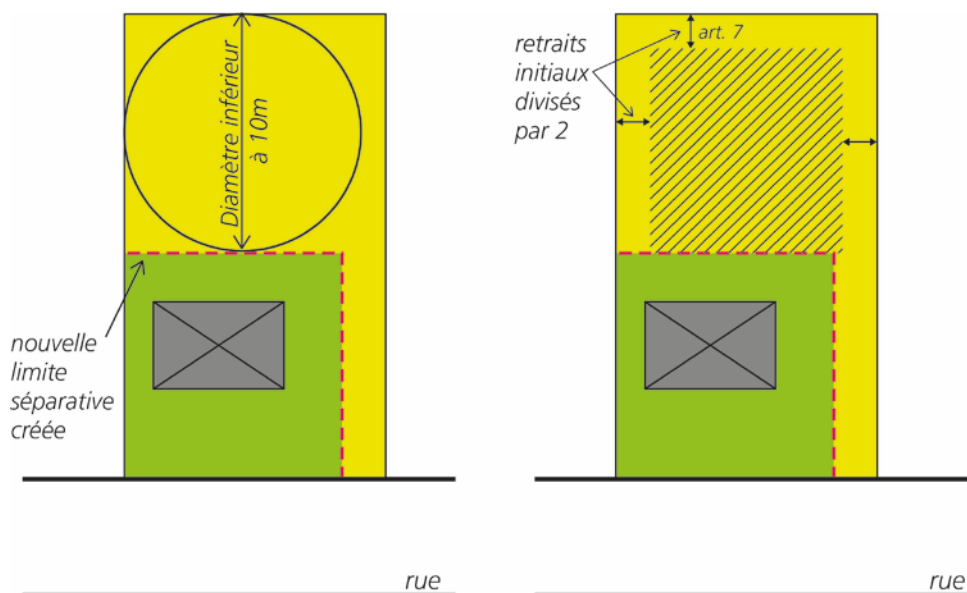


Illustration « cas des subdivisions parcellaire en vue de bâtir »

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

L'implantation est libre.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8 mètres
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 5 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre V - Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol : 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves et pour les réhabilitations.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. En cas d'impossibilité de replanter le même nombre d'arbres, liée à la taille insuffisante de la surface, la surface non bâtie doit au moins 50 % de surfaces perméables. Les nouvelles plantations seront des essences locales.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE Ub 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE Ub 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

ZONE Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine mais qui ne doivent pas être développés (hameaux excentrés, groupements d'habitations excentrées...).

La vocation principale est l'habitat ; cependant ces secteurs peuvent accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Risque minier :

Certains secteurs de la zone Uc sont exposés à des aléas miniers. Ils sont inconstructibles.

Sur les zones exposées à un risque, les dispositions de l'article L111-4-4 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
 - d'activité industrielle.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Pour les secteurs exposés à un aléa minier et quel que soit son niveau, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que toute modification substantielle du bâti.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage d'activités économiques suivants: commerces, services, bureaux, hôtels, activités artisanales ; sous réserve qu'ils n'engendrent pas de

nuisances incompatibles avec le voisinage, ainsi que leur extension ou modification.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

2. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uç 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE Uç 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées

Lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, les constructions ou les extensions des constructions existantes et les changements de destination autorisés dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. Collecte des déchets ménagers

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE Uc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres mesurés depuis la voie publique ou privée.

Pour les annexes à l'habitation, l'implantation doit se réaliser à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les règles de retrait énoncées ci-dessus s'appliquent à chaque lot de chaque division parcellaire.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les façades des constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 mètre (rebord du bassin).

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

Les règles de retrait énoncées ci-dessus s'appliquent à chaque lot de chaque division parcellaire.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Le CES est fixé à 0.15. La règle s'applique pour chaque lot de chaque division parcellaire. Elle ne s'applique pas aux annexes d'une construction existante.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 8 mètres
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 5 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre V - Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol : 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves et pour les réhabilitations.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. En cas d'impossibilité de replanter le même nombre d'arbres, liée à la taille insuffisante de la surface, la surface non bâtie doit conserver au moins 50 % de surfaces perméables. Les nouvelles plantations seront des essences locales.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE Uc 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE Uc 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif.

Risque inondation :

Certains secteurs de la zone Ue sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Ouvèze. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints en annexe au présent règlement.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article L111-4-4 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

Le PPRI de l'Ouvèze est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de son approbation et de son application, les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et des règles spécifiques leurs sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
3. Les installations classées, pour la protection de l'environnement,
4. Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
 - de logement.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Pour les secteurs non bâtis exposés à des aléas inondation toute nouvelle construction est interdite ainsi que toutes modifications substantielles du bâti. Pour les secteurs bâtis exposés à des aléas inondation fort et/ou moyen toute nouvelle construction est interdite ainsi que toute modification substantielle du bâti.

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

1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Pour les secteurs bâtis exposés à l'aléa inondation faible les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher habitable des nouvelles constructions soit réalisé au-dessus de la cote de référence et devront démontrer la prise en compte du risque.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4. Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE Ue 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Article non réglementé.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE Ue 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE Ue 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones réservées aux activités économiques commerciales, artisanales, industrielles ou de services.

Risque inondation :

Certains secteurs de la zone Ui sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Ouvèze. Tout aménageur, tout constructeur devront prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints en annexe au présent règlement.

Sur ces zones exposées à un risque, les dispositions de l'article L111-4-4 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

Le PPRI de l'Ouvèze est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de son approbation et de son application, les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et des règles spécifiques leurs sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
3. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone,
 - de logements autres que celles admises à l'article Ui2.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les piscines,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Pour les secteurs exposés à des aléas inondation fort et/ou moyen toute nouvelle construction est interdite ainsi que toute modification substantielle du bâti.

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Pour les secteurs exposés à un aléa inondation faible les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher habitable des nouvelles constructions soit réalisé au-dessus de la cote de référence et devront démontrer la prise en compte du risque.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra dépasser 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ui 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 18 mètres

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé un nombre de places de stationnement au moins égal au nombre de personnes employées par l'entreprise et au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface commerciale.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres de haute tige.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE Ui 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE Ui 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un

raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
 - d'activité industrielle.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les bâtiments à usage d'activités économiques suivants: commerces, services, bureaux, hôtels, activités artisanales ; sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, ainsi que leur extension ou modification. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

2. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

3. Collecte des déchets ménagers

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers de la vue depuis l'espace public.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Constructions de type habitat individuel :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres mesurés depuis la voie.

Pour les annexes à l'habitation, l'implantation doit se réaliser à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

2. Constructions de type habitat individuel-groupé ou intermédiaire :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, l'implantation doit se réaliser à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

3. Constructions de type habitat collectif :

L'implantation est libre.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Constructions de type habitat individuel :

Les façades des constructions doivent s'implanter soit sur la limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 mètre (rebord du bassin).

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

2. Constructions de type habitat individuel-groupé ou intermédiaire :

Les façades des constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. La mitoyenneté est obligatoire.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 mètre (rebord du bassin).

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

3. Constructions de type habitat collectif :

L'implantation est libre.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1 mètre (rebord du bassin).

Pour les annexes à l'habitation : non réglementé.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement.

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m,
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 5 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre V - Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol : 2 places de stationnement par logement + 1 place de stationnement « visiteur » par tranche entamée de 4 logements.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. En cas d'impossibilité de replanter le même nombre d'arbres, liée à la taille insuffisante de la surface, la surface non bâtie doit, à minima, faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %. Les nouvelles plantations seront des essences locales.
2. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places.
3. Les espaces extérieurs des implantations commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 25 % de la surface totale de la parcelle. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE AU 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE AU 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Certains secteurs sont destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; d'autres à la préservation des terres. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

La zone A comporte plusieurs sous-secteurs :

- **Le secteur A : correspondant à des terrains dont la constructibilité est en lien avec la vocation agricole de la zone.**
- **Le secteur Ace : correspondant à des terrains inconstructibles, à protéger pour le maintien des continuités écologiques.**
- **Le secteur Ap : correspondant à des terrains inconstructibles, à protéger pour des raisons paysagères ou de proximité avec les secteurs fortement urbanisés.**

Risque inondation :

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Ouvèze. Tout aménageur, tout constructeur devront prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints en annexe au présent règlement.

Le PPRI de l'Ouvèze est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de son approbation et de son application, les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et des règles spécifiques leurs sont applicables.

Risque minier :

Certains secteurs de la zone A sont exposés à des aléas miniers. Ils sont inconstructibles.

Sur les zones exposées à un risque, les dispositions de l'article L111-4-4 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sur les secteurs exposés à des aléas quel que soit le type de risque et quel que soit le niveau, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que toute modification substantielle du bâti.

En secteur A, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ace et Ap, toute construction ou tout aménagement non prévus à l'article A2 sont interdits.

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

Dans le secteur A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
4. En application l'article L.151-11, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés. Les extensions sont limitées à 50 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
6. Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation ainsi que les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal. Les annexes sont limitées à 20 m² d'emprise au sol (ne s'applique aux piscines) et à 20 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ace, sont admis :

1. Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que l'implantation des constructions autorisées se fasse à l'écart des lisières forestières (100 mètres) afin que la libre circulation de la grande faune soit garantie,
2. Les constructions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haies adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc),
3. Un seul et unique abri par unité foncière, de type abri en bois pour les animaux, avec une emprise au sol maximale de 25 m², ouvert sur au moins une face, sera autorisé à condition que celui-ci soit lié et nécessaire à une exploitation agricole et qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
4. Les clôtures, à condition qu'elles soient perméables afin de permettre la libre circulation de la faune, comme précisé à l'article A11 ;
5. Les mares destinées à la récupération des eaux de pluie et à l'alimentation des

animaux.

Dans le secteur Ap sont admis :

1. Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

Dans les secteurs Ace : les créations de voies doivent être accompagnées de la plantation de haies bocagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Constructions à usage d'habitation :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

Constructions à usage agricole :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction. Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes.

En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

- **Constructions à usage d'habitation:**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

- **Constructions à usage agricole :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

- **Annexes :**

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Ap :

Les hauteurs maximales seront limitées à 5 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre V - Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées. Leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haie champêtre, bocagère, bosquets, verger, arbre isolé, etc). Chaque haie devra associer différentes espèces en ne favorisant pas à plus de 30% une espèce dominante.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement

ARTICLE A 15 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- # **Le secteur N : secteur naturel et boisé**
- # **Le secteur Nrb : secteur naturel faisant l'objet de protection environnementale renforcée**

Risque inondation :

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des risques naturels notamment à des risques d'inondation par l'Ouvèze. Tout aménageur, tout constructeur devront prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant notamment aux cartes réglementaires, aux règlements et aux fiches de recommandation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) joints en annexe au présent règlement.

Le PPRI de l'Ouvèze est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de son approbation et de son application, les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU et des règles spécifiques leurs sont applicables.

Risque minier :

Certains secteurs de la zone N sont exposés à des aléas miniers. Ils sont inconstructibles.

Sur les zones exposées à un risque, les dispositions de l'article L111-4-4 du Code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique, et les dispositions réglementaires des zones exposées aux risques sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sur les secteurs exposés à des aléas quel que soit le type de risque et quel que soit le niveau, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que toute modification substantielle du bâti.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article N 2 suivant.

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

En secteur N, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole ou forestière, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour l'entretien des cours d'eau et la protection des risques naturels
3. les abris pour animaux liés et strictement nécessaires à une exploitation agricole, avec une emprise au sol maximale de 50 m², à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine,
4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée. Les extensions sont limitées à 50 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
5. Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation, de gîtes ou de chambres d'hôtes, sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal. Les annexes sont limitées à 20 m² d'emprise au sol (ne s'applique pas aux piscines) et à 20 m² de surface de plancher.

En secteur Nrb, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole ou forestière, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel.
2. Les constructions, aménagements et installations destinées à la mise en valeur, protection et restauration du site naturel protégé,
3. les constructions temporaires pour la valorisation du site naturel protégé, à condition qu'elles soient construites avec des matériaux naturels (bois, pierre, etc),
4. les abris pour animaux liés et strictement nécessaires à une exploitation agricole, avec une emprise au sol maximale de 25 m² par tènement, à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine et qu'ils soient construits avec des matériaux naturels (bois, pierre),
5. L'extension des constructions existantes à usage actuel ou futur d'habitation est autorisée. Les extensions sont limitées à 50 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
6. Les annexes fonctionnelles à une construction à usage d'habitation, de gîtes ou de chambres d'hôtes, sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement accolées au bâtiment principal. Les annexes sont limitées à 10 m² d'emprise au sol (ne s'applique pas aux piscines) et à 10 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (aire de retournement).

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès aux routes départementales doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

Le long de la RD 104, l'implantation des constructions sera réalisée :

- A l'alignement du bâti existant en agglomération ;
- Avec un retrait de 35 mètre par rapport à l'axe de la route dans les secteurs situés hors agglomération. Dans les secteurs hors agglomération mais situés dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de la loi Barnier, ce recul pourra être réduit, sans toutefois être inférieur à 15 mètres, et sous réserve que soit réalisée une étude portant sur les thèmes suivants : la sécurité (accès, visibilité, obstacles...), la préservation des aménagements futurs (calibrage de la RD, création d'aménagements communaux, trottoirs, cheminements piétons, voie de desserte, dispositifs pour les deux roues, réseaux...), la limitation des nuisances environnementales (sonores, visuelles, homogénéité d'itinéraire,...). Cette dérogation du recul pourra donner lieu à des prescriptions particulières (servitudes de visibilité, préconisation d'aménagement paysager...). Les périmètres d'application de la loi Barnier, et les PAU qui en découlent, sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau

- a. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire si ledit réseau existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Dans ce cas d'assainissement autonome, l'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux et notamment de la taille des parcelles, de la topographie, du niveau hivernal de l'eau dans le sol, de la nature et de la perméabilité du terrain en ses différents points de façon à ce qu'un épandage à faible profondeur puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante où il n'y aura pas de circulation.

b. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire s'il existe. En l'absence de réseau, les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention peut être exigé en fonction de

la nature et de l'importance de l'opération. Le cas échéant, ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction. Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en réseau pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3. Électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, avant terrassement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- **Constructions à usage d'habitation:**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

- **Annexes :**

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au Titre V - Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées. Leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haie champêtre, bocagère, bosquets, verger, arbre isolé, etc). Chaque haie devra associer différentes espèces en ne favorisant pas à plus de 30% une espèce dominante.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement

ARTICLE N 15 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE V – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (article 11)

Article 1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme est applicable : 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Dans le secteur Ace et Nrb : les constructions s'assureront d'une bonne intégration environnementale (plantation et haie adaptées aux continuités écologiques) et devront produire peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc)

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

Les enduits et couleurs des façades devront être conformes au nuancier déposé en mairie.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront enduites et traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

MOUVEMENTS DE SOLS ET TALUS, ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Les constructions doivent s'adapter à la pente et au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment (construction sur buttes de terre apportées par exemple) mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les terrasses et murs en pierres traditionnels existants sont à conserver et à intégrer dans le projet.

Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

Insertion paysagère dans les sites en pentes :

Les constructions ne devront pas s'implanter en ligne de crête, mais sous la ligne de crête de façon à ce que le point le plus haut de la construction ne dépasse pas la ligne de crête.

CLÔTURES

Pour les murs et murets traditionnels existants (traditionnel s'entend ici pour les murs en en pierre) :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. La hauteur d'origine de ces murs sera maintenue en cas de travaux. Cette protection autorise néanmoins la création d'ouvertures dans ces murs pour la création d'accès aux parcelles.

Si pour des raisons techniques un mur était détruit, il devra être reconstitué à proximité de son emplacement initial.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives. Il est rappelé que leur hauteur totale est limitée à 1.60 mètres dans toutes les zones sauf dans la zone Ui où la hauteur totale peut être portée à 2 mètres.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

1. Pour les constructions à usage d'habitation et pour les constructions à usage d'activités non agricoles situées en dehors des zones Ui :

- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures pleines.
- Les clôtures grillagées toute hauteur sont interdites sur l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les murs et murets doivent être traités soit en matériaux naturels (bois, pierre...), soit comme la façade principale de l'habitation ou de son soubassement.
- Les murs pleins des clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur, sauf dans le cas d'une continuité avec un mur existant, ou d'une reconstruction d'un mur existant. Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, un mur attenant à l'habitation d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur maximale de 5 mètres peut être accepté pour créer une zone privative sans vis-à-vis.
- Les portails et portillons seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.
- Les clôtures végétales, ou les murs ou grillages doublés de plantations, seront d'essences locales.

2. Pour les bâtiments d'activités situés en zone Ui et les bâtiments agricoles :

- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un grillage noyé dans une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres,
 - soit d'un mur enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres,
 - soit d'un muret surmonté d'un système à claire voie, dont la hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- Les haies seront composées d'essences locales.

Dans les secteurs A et Ap et N :

- Les clôtures de type agricole sont à privilégier (barbelés, filet mouton, fil électrique).
- Dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives, éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Dans les secteurs Ace et Nrb :

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Elles devront être implantées avec un retrait de 1 mètre par rapport aux fossés et ruisseaux afin de permettre leur entretien et respecter les corridors écologiques.

Afin de permettre aux animaux de s'abreuver il pourra être autorisé d'aménager un point d'accès ponctuel aux cours d'eau et sur une largeur maximale de 2 mètres.

BÂTIMENTS ANNEXES AUX HABITATIONS (CONSTRUITS INDÉPENDAMMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL) (GARAGES, ATELIERS, ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX, ETC.)

NOTA : ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine en matériaux légers.

Les bâtiments annexes devront être édifiés en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.

D'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les pentes de toiture seront identiques à celles des toitures des constructions principales. Les toitures à une seule pente sont autorisées pour tout type de bâtiment annexe indépendant des habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3,50 mètres. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 20 et 40 % ou identique à celle de la construction principale.

Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIÉS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction. Aucun élément ne devra être saillants sur l'emprise publique.

Éléments relatifs à l'exploitation des énergies renouvelables :

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

L'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Les climatiseurs et les pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins,...), le plus discrets possibles depuis le domaine public. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés ou intégrés à la façade.

Autres éléments techniques :

Les paraboles et antennes de toit soumises à déclaration préalable devront être discrètes et le moins perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et près d'une cheminée, si elle existe. Leur implantation en façade est interdite. Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation collective.

Les coffrets électriques, et les boîtes aux lettres devront être, dans la mesure du possible, encastrés dans les façades ou les murs de clôture. Pour toute construction neuve ou réhabilitation, les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication, ainsi que les descentes d'eaux usées doivent être dissimulées ou intégrées au bâti.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Article 2 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables.

FAÇADES

Les éléments d'architecture non issus de l'architecture locale traditionnelle (tels que les frontons, colonnes, chapiteaux, arcades, linteaux cintrés, etc) sont interdits.

VÉRANDAS

Les vérandas sur le domaine public en rez-de-chaussée ou en saillie sur les étages sont strictement interdites.

Les vérandas devront composer avec le style et la volumétrie des façades, de manière harmonieuse.

TOITURES (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et présenter deux pans uniformes par volume. Leur pente doit être comprise entre 30 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures terrasse (ou toits plats) sont également autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

En cas de restauration et d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

TYPE DE COUVERTURE

Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles bombées (style canal).

OUVERTURE DANS LES TOITURES

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

CHEMINÉES

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique.

Article 3 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES ET À USAGE D'ACTIVITÉ

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables.

TOITURES

La couverture totale en panneaux photovoltaïque est autorisée sur les bâtiments agricoles et à usage d'activité en zone Ui.

BARDAGES

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Article 4 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS ANCIENS

Un bâtiment est considéré de type ancien lorsqu'il a été construit avant 1948 (selon la définition réglementaire liée à l'énergétique dans les bâtiments), ce sont des bâtiments construits avec un savoir faire et l'utilisation de matériaux locaux.

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont applicables.

RESTAURATION DU BATI EXISTANT

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant autant que possible les éléments de décor architecturaux traditionnels.

Les modifications envisagées pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet **de mettre en valeur ou de protéger** les éléments ou le volume général du bâti existant.

ADJONCTIONS ET EXTENSIONS

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Les nouveaux percements, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnancement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants. De vastes ouvertures seront autorisées si elles s'intègrent dans un projet architectural cohérent avec le bâti ancien.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts, l'aspect originel devra être préservé (piliers, charpentes, transperce du volume, etc.). On privilégiera les fermetures en arrières de piliers, ainsi que les éléments vitrés laissant apparaître la structure architecturale.