

COMMUNE DÉLÉGUÉE BRÉAU ET SALAGOSSE

GARD_30120

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4

*

RÈGLEMENT

Procédure	Délibérations arrêtant le projet	Publications	Approbation par le Conseil de Communauté
Date	24 Mars 2017 et 30 Mai 2018	Janvier 2018 et Juin 2018	26 juin 2019

Avec la participation de l'agence d'urbanisme et d'architecture Brès+Mariolle - agence@bresmariolle.fr

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	6
Article 1 – Champ d’application territoriale.....	6
Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols.....	6
Article 3 – Division du territoire communal en zones.....	7
Article 4 – Adaptations mineures	8
Article 5 – Rappels réglementaires	8
Article 6 – Les zones soumises à des risques d’inondation prévisibles	8
Article 7 – Dispositions diverses.....	9
Article 8 – Dispositions spécifiques à l’évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement	9
Article 9 – Reconstruction à l’identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans...	11
Article 10 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions	11
Article 11 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts.....	11
Article 12 – Dispositions générales concernant l’application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....	11
Article 13 - Servitudes de cours communes	12
Titre II.....	13
Dispositions applicables aux zones urbaines	13
Chapitre I – zones U, Ua et Usa.....	13
Article U.1 – Occupations et utilisations du sol interdites	13
Article U.2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	13
Article U.3 – Accès – voirie	14
Article U.4 – Desserte par les réseaux.....	14
Article U.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	15
Article U.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Article U.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives.....	16
Article U.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
Article U.9 – Emprise au sol.....	16
Article U.10 – Hauteur des constructions.....	16
Article U.11 – Aspect extérieur des constructions	17

Article U.12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement	18
Article U.13 – Espaces libres – plantations	19
Article U.14 – Possibilités maximales d’occupation des sols	19
Article U.15 – Performances énergétiques et environnementales.....	19
Article U.16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique.....	19
Chapitre II – Zone UE.....	20
Article Ue.1 – Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article Ue.2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	20
Article Ue.3 – Accès – voirie	20
Article Ue.4 – Desserte par les réseaux	21
Article Ue.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	21
Article Ue.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article Ue.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	22
Article Ue.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article Ue.9 – Emprise au sol	22
Article Ue.10 – Hauteur des constructions	22
Article Ue.11 – Aspect extérieur des constructions.....	22
Article Ue.12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	23
Article Ue.13 – Espaces libres – plantations.....	24
Article Ue.14 – Possibilités maximales d’occupation des sols.....	24
Article Ue.15 – Performances énergétiques et environnementales	24
Article Ue.16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique	24
Titre III.....	25
Dispositions applicables aux zones agricoles.....	25
Chapitre I – Zone A	25
Article A.1 – Occupations et utilisations du sol interdites	25
Article A.2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	25
Article A.3 – Accès – voirie	26
Article A.4 – Desserte par les réseaux.....	26
Article A.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	27
Article A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
Article A.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives.....	28
Article A.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	28
Article A.9 – Emprise au sol.....	28
Article A.10 – Hauteur des constructions.....	28
Article A.11 – Aspect extérieur des constructions	29

Article A.12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement	30
Article A.13 – Espaces libres – plantations	30
Article A.14 – Possibilités maximales d’occupation des sols	30
Article A.15 – Performances énergétiques et environnementales.....	30
Article A.16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique.....	30
Titre IV	31
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	31
Chapitre I – Zone N.....	31
Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	32
Article N.3 – Accès – voirie	32
Article N.4 – Desserte par les réseaux	32
Article N.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.....	34
Article N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article N.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	34
Article N.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	34
Article N.9 – Emprise au sol	34
Article N.10 – Hauteur des constructions	34
Article N.11 – Aspect extérieur des constructions	34
Article N.12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	36
Article N.13 – Espaces libres – plantations.....	36
Article N.14 – Possibilités maximales d’occupation des sols.....	36
Article N.15 – Performances énergétiques et environnementales	36
Article N.16 – Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique	36

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

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

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent :

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant, notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Prémption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

8 – Rappels :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :
 - 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le

département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. “
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Article 682 du code civil : “ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementée » y figurant :

- a) les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les secteurs sauvegardés.
- c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre “U”.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones U qui se répartissent comme suit :

- un secteur d'indice « a » disposant d'un réseau collectif d'assainissement,
- un secteur d'indice « sa » sans raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,

- un secteur d'indice « e » réservé aux activités diverses économiques (artisanales, commerciales, industrielles et de services).

Les zones à protéger :

- A : de richesse économique liée à l'exploitation du sol et du sous-sol, comprenant un secteur Ap de protection spécifique en raison de la qualité agronomique et économique des terrains et de leur accessibilité, et également de la préservation des abords des hameaux les plus caractéristiques;
- N : pour la qualité des sites, des paysages ou en raison des risques, comprenant un secteur Np correspondant à la zone centrale du Parc National des Cévennes, un secteur Na de protection des sources d'eau potable et un secteur Ns destiné aux activités sportives et de loisirs.

Les documents graphiques de zonage font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les parties du territoire, soumises à un risque d'inondation. Elles sont repérées aux plans de zonage.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui seront consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.151-34 4° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Sont entre autres soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures;
- les installations et travaux divers;
- les coupes et abattages d'arbres;
- les défrichements ;
- le stationnement isolé des caravanes.

ARTICLE 6 – LES ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION PRÉVISIBLES

L'existence de risques d'inondation prévisibles ou assimilés conduit à distinguer : un secteur de risque d'inondation et les zones de franc-bord *non aedificandi*.

1/ un secteur de risque d'inondation, repéré sur les plans de zonage. Dans ce secteur l'édification d'une construction présente un danger pour l'habitat, l'aménagement d'une protection individuelle ne

peut réduire le risque. Dans ce secteur, ne peuvent y être autorisés que les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol. Les planchers habitables créés seront situés à l'étage.

b) Les constructions annexes des constructions à usage d'habitation autorisées telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc ... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

c) Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, télécommunications), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 0,30 m au-dessus des plus hautes eaux historiques connues ou centennales ». Sans PHE, il faut caler les équipements sensibles à TN+1.50m.

2/ Les zones de franc-bord *non aedificandi*, c'est-à-dire strictement inconstructibles (y compris pour les clôtures) sont appliquées à partir du haut des berges et instituées de part et d'autre des cours d'eau.

Une première zone de franc bord de 10 m est instituée pour le risque érosion de berge et une deuxième zone de 20 m est instituée pour le risque inondation.

Les cours d'eau faisant l'objet de ces dispositions spécifiques sont:

- en rive droite du Souls : les ruisseaux des Ardaillers, du Verdeiroc, - d'Ourtigues, de Séguines, de Sarrot, du Roc, des Baourès ;
- en rive gauche du Souls : les ruisseaux de la Broue, de la Salle, de la Tride, de la Valcrose, Fougassol, du Fiergalas de Baumeger et celui dit du Grand Vallat (« ruisseau du Samburguet »).

La transparence des clôtures est à assurer afin de faciliter l'écoulement des eaux.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,

- ou qui concourent à l'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques suivantes, qui complètent respectivement les articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, et 13 :
 - En sus des dispositions de l'article 3, relatives à la largeur des accès, les travaux d'améliorations, d'extensions ou de surélévations sont autorisés pour les constructions existantes non conformes aux dispositions de droit commun sur la largeur minimale des accès:
 - Dans ce cas, les travaux autorisés ne doivent pas créer de logement supplémentaire.
 - En sus des dispositions de l'article 6, une implantation différente de celle admise est autorisée, dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de droit commun, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En sus des dispositions de l'article 7, une implantation différente de celle admise est autorisée, dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de droit commun, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante et ne comporter aucune ouverture, à l'exception des jours de souffrance.
 - En sus des dispositions de l'article 8, une implantation différente de celle admise est autorisée, dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de droit commun, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - les extensions ou surélévations doivent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.
 - En sus des dispositions de l'article 9, dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 9, sont autorisés :
 - Les travaux (améliorations, surélévations, changements de destination, etc.) sur les constructions existantes, dans la mesure où ils n'augmentent pas l'emprise au sol des constructions existantes, afin de favoriser la modularité des constructions.
 - En sus des dispositions de l'article 10, une hauteur différente de celle admise est autorisée, dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de droit commun, afin d'harmoniser les épannelages avec la construction existante :
 - Les dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles.
 - En sus des dispositions de l'article 13, une végétalisation différente de celle admise est autorisée, dans le cas de construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de droit commun, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.
 - Les dispositions de l'article 13.4. ne s'appliquent pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UC 13.4. à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces végétalisés.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans les cas visés par le code de l'urbanisme, la reconstruction du bâtiment est conditionnée au respect des prescriptions spécifiques fixées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur du "Parc national des Cévennes.

ARTICLE 11 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames en quadrillé bleu dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés. Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement du PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 13 - SERVITUDES DE COURS COMMUNES

Au sein du présent règlement, il peut être fait application des dispositions relatives aux servitudes de cours commune des articles L471-1 et suivants du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitation et de services dotée de tous les équipements publics.

Elle comprend :

- un secteur sans indice d'urbanisation ancienne disposant d'un réseau collectif d'assainissement,
- un secteur d'indice « a » d'urbanisation récente disposant d'un réseau collectif d'assainissement,
- un secteur d'indice « sa » d'urbanisation récente sans raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,
- un secteur d'indice « e » réservé aux activités diverses économiques (artisanales, commerciales, industrielles et de services).

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

CHAPITRE I – ZONES U, Ua et Usa

ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans la zone inondable repérée au plan de zonage, sont interdites :

- toutes constructions nouvelles,
- les remblais,
- les clôtures en dur.

ARTICLE U.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 du Titre I, sont admis :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec celle-ci d'après la législation et réglementation en vigueur;
- aux Perriers, en outre, les constructions à usage d'hôtellerie, en extension des activités de restauration existantes,
- à Salagosse, en outre, les constructions nécessaires au fonctionnement du Centre Louis Defond.

ARTICLE U.3 – ACCÈS – VOIRIE

U.3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être revêtus en dur.

U.3.2-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,00 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,00 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus notamment pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie où la gêne de circulation est moindre (voie de moindre importance).

Le nombre d'accès sera limité au strict minimum avec la possibilité de regrouper les accès.

En dehors des agglomérations, le long des voies départementales, une marge de recul est à respecter pour l'implantation des constructions (15m sur la RD 48N, 10m sur les autres RD).

ARTICLE U.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public que si elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur.

En secteur U « sa », l'assainissement individuel des eaux usées, admis en l'absence de réseau public, doit disposer d'un dispositif d'assainissement dont la conformité à la réglementation en vigueur est à justifier par une étude à joindre au dossier de demande de permis de construire et par l'attestation délivrée par le SIVOM après étude du dossier et visite sur le terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, la récupération ou l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distribution d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE U.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

U.6.1 Dispositions générales

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent contribuer à maintenir ou renforcer le caractère des villages et hameaux. La façade principale de ces constructions doit être implantée :

- En secteur U : à une distance minimale de 3 mètres de l'axe de l'emprise actuelle ou projetée des voies ; dans le cas où la limite parcellaire est située à une distance supérieure à 4 mètres de cet axe, la façade doit être implantée à l'alignement strict de l'espace public, sur au moins 60% de son linéaire;
- En secteurs Ua et Usa : soit à l'alignement de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprise publique, soit en recul de la voie ou emprise publique actuelle ou projetée avec un recul inférieur à 10 mètres ; dans le cas d'une construction principale implantée en recul de la voie ou emprise publique actuelle ou projetée, ses annexes peuvent être édifiées à l'alignement.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons et loggias sont pris en compte pour l'application du présent article ; les débords de toitures inférieurs à 0,50 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article

U.6.2 Dispositions particulières

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 4,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

d) En secteurs U, Ua et 1AU/cœur de village de Bréau, et Usa/extension du cœur de hameau de Serres-le-haut, conformément au schéma de principe des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 2, l'implantation par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprise publique fait l'objet de dispositions spécifiques.

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

U.7.1- Dispositions générales

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

U.7.2- Dispositions particulières

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 4,5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.

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

La distance entre deux constructions situées sur la même parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est égale à la différence de niveau comprise entre l'égout du toit et celui de sa projection verticale sur le sol naturel, ouvrages techniques (élément de climatisation,...), cheminées et autres superstructures exclues.

U.10.1- Dispositions générales

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale :

- En secteur U : 9,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou 10 mètres mesurée à l'acrotère ou au faitage;
- En secteurs Ua et Usa : hauteur de 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7,50 mètres mesurée à l'acrotère ou au faitage.

b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou 4 mètres mesurée à l'acrotère ou au faitage.

c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

U.10.2- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

ARTICLE U.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

U.11.1-Principes généraux

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou bâti (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

Les éléments économiseurs d'énergie devront être intégrés aux masses bâties de la construction et participer à l'harmonie architecturale de l'ensemble de la construction. Cependant l'implantation d'éléments économiseurs d'énergie indépendants des constructions est tolérée sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement immédiat.

U.11.2- Prescriptions particulières

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits. Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

La couleur des enduits extérieurs et des peintures de menuiseries doit s'harmoniser avec la tonalité des constructions anciennes. Les enduits de teintes claires (blanc ou proches du blanc) ou criardes (agressives) ainsi que les teintes brillantes sont interdites. Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

Toits et couverture

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture plate végétalisée ou à fonction de terrasse accessible, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures plates peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être de type tuiles "canal" ou aspect similaire de teinte terre cuite, ou schiste.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration visuelle, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Clôtures

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,80 mètre en bordure de toutes les voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas côté de la chaussée ;
- 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel, sauf situation particulière de mitoyenneté à justifier.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des deux types suivants :

- mur bahut, maçonnerie ou enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmonté ou non d'une clôture en grille ou grillage;
- haie végétale, éventuellement doublée d'une clôture ; la hauteur de la haie vive ne pourra excéder la hauteur de la clôture ; en l'absence de clôture, la haie vive devra se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

ARTICLE U.12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Construction destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée) ;

Dans le cas d'un ensemble d'habitations, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants, ainsi que des locaux pour le stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères, doivent être prévus dans la construction. Pour le stationnement des deux roues, il est exigé 1 m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m².

b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m² surface de plancher supplémentaire.

d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

e) Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

La superficie de l'aire de stationnement à prendre en compte est de 15 m² par véhicule, non compris les accès et aires de manœuvre.

Dans le cas d'un ensemble d'habitations ou d'un bâtiment à usage tertiaire, équipés de places de stationnement destinées aux habitants ou aux salariés, une proportion minimum de 20% du nombre de ces places, sans être inférieure à 2, devra être dotée des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable,

ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Une proportion minimum de 50% des espaces libres devra être laissée en pleine terre et plantée.

En raison de leur caractère allergisant, la plantation des cyprès n'est pas recommandée.

ARTICLE U.14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE U.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION NUMÉRIQUE

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

CHAPITRE II – ZONE Ue

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités multiples (artisanales, commerciales, industrielles et de services).

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE Ue.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

De plus, dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation ;
- à l'hébergement hôtelier ;
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ;
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

ARTICLE Ue.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis:

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ;
- Les constructions à usage d'habitations, d'accompagnement d'une activité, réalisées simultanément ou postérieurement à la création de cette activité et sur le même terrain et à raison d'un seul logement au maximum par établissement.
- Hormis pour les ICPE soumises à leurs propres réglementations, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. L'article 5 de ce dernier arrêté impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

ARTICLE Ue.3 – ACCÈS – VOIRIE

Ue.3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être revêtus en dur.

Ue.3.2-Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3,00 mètres pour les voies en sens unique, et d'au moins 5,00 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les accès seront revêtus en dur.

Les accès sur route départementale seront limités et un seul sera admis par activité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie où la gêne de circulation est moindre (voie de moindre importance).

Le nombre d'accès sera limité au strict minimum avec la possibilité de regrouper les accès.

En dehors des agglomérations, le long des voies départementales, une marge de recul est à respecter pour l'implantation des constructions (15m sur la RD 48N, 10m sur les autres RD).

ARTICLE Ue.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, la récupération ou l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée.

Energie

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

ARTICLE Ue.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ue.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 4 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE UE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions situées sur la même parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UE.10.1- Dispositions générales

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou 10,50 mètres à l'acrotère ou au faitage.

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

UE.10.2- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

ARTICLE UE.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UE.11.1-Principes généraux

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou bâti (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

Les éléments économiseurs d'énergie devront être intégrés aux masses bâties de la construction et participer à l'harmonie architecturale de l'ensemble de la construction. Cependant l'implantation d'éléments économiseurs d'énergie indépendants des constructions est tolérée sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement immédiat.

Ue.11.2- Prescriptions particulières

Façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits. Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

La couleur des enduits extérieurs et des peintures de menuiseries doit s'harmoniser avec la tonalité des constructions anciennes. Les enduits de teintes claires (blanc ou proches du blanc) ou criardes (agressives) ainsi que les teintes brillantes sont interdites. Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Toits et couverture

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture à pente, soit d'une toiture terrasse, sous réserve que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment, ou soient masqués par une paroi.

Sont proscrits les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,80 mètre en bordure de toutes les voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas côté de la chaussée ;
- 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel, sauf situation particulière de mitoyenneté à justifier.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des deux types suivants :

- mur bahut, maçonné ou enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmonté ou non d'une clôture en grille ou grillage;
- haie végétale, éventuellement doublée d'une clôture ; la hauteur de la haie vive ne pourra excéder la hauteur de la clôture ; en l'absence de clôture, la haie vive devra se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

ARTICLE Ue.12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m² surface de plancher supplémentaire.

La superficie de l'aire de stationnement à prendre en compte est de 15m² par véhicule, non compris les accès et aires de manœuvre.

Une proportion minimum de 20% du nombre de places de stationnement, sans être inférieur à 2, devra être dotée des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable,

ARTICLE Ue.13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Une proportion minimum de 40% des espaces libres devra être laissée en pleine terre et plantée. En raison de leur caractère allergisant, la plantation des cyprès n'est pas recommandée.

ARTICLE Ue.14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ue.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ue.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION NUMÉRIQUE

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger en raison de la valeur économique des sols et réservée à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un secteur sans indice,
- un secteur d'indice « p » faisant l'objet d'une protection particulière, compte tenu de la qualité agronomique et économique du sol (deux AOC sur la commune), de l'accessibilité de ces secteurs et des objectifs du PADD, notamment :
 - préservation paysagère des fonds de vallée et des abords des villages et hameaux (Bréau, Serres-le-Haut et Serres-le-Bas, Le Bruel, Salagosse) ;
 - maintien des espaces agricoles en interface entre les secteurs bâtis et les lisières boisées.

S'ajoutent aux règles de la zone A, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, dans les secteurs Ap et les zones à risque d'inondation mentionnées à l'article 6 du Titre I, sont interdites :

- toutes constructions nouvelles,
- l'extension des bâtiments existants,
- les remblais,
- les clôtures en dur.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 du Titre I:

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap:

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme sans changement de destination et dans la limite de 200 m² de SDP s'il s'agit d'habitations ;
- Les travaux confortatifs sans extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La réhabilitation pour habitation et l'agrandissement dans la limite de 200 m² de SDP d'une construction inhabitée et non en ruines dès lors qu'elle est expressément repérée sur les

documents graphiques et que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et au sein des bâtiments ;

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et compatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et compatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les constructions destinées à la fonction de commerce nécessaires à la commercialisation directe des produits des exploitations agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général ;
- Les bassins individuels et bâches nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère et que les éventuels talus et merlons soient enherbés.

Dans le secteur Ap:

- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique ;
- Les ouvrages techniques de transport et de transmission des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A.3 – ACCÈS – VOIRIE

Le nombre d'accès sera limité au strict minimum avec la possibilité de regrouper les accès.

En dehors des agglomérations, le long des voies départementales, une marge de recul est à respecter pour l'implantation des constructions (15m sur la RD 48N, 10m sur les autres RD).

ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier. Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,..) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au

titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « *le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert* ».

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

- l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S conformément à la réglementation en vigueur,
- ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément à la réglementation en vigueur

Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distribution d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A.6.1 Dispositions générales

a) La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantée soit à l'alignement de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprise publique, soit en recul de la voie ou emprise publique avec un recul inférieur à 6 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

A.6.2 Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

La distance entre deux constructions situées sur la même parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A.10.1- Dispositions générales

a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 8,50 mètres à l'acrotère ou au faitage.

b) La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 10 mètres mesurée à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère ou au faitage.

c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

A.10.2- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants. Non réglementé.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A.11.1-Principes généraux

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou bâti (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

Les éléments économiseurs d'énergie devront être intégrés aux masses bâties de la construction et participer à l'harmonie architecturale de l'ensemble de la construction. Cependant l'implantation d'éléments économiseurs d'énergie indépendants des constructions est tolérée sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement immédiat.

A.11.2- Prescriptions particulières

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits. Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

La couleur des enduits extérieurs et des peintures de menuiseries doit s'harmoniser avec la tonalité des constructions anciennes. Les enduits de teintes claires (blanc ou proches du blanc) ou criardes (agressives) ainsi que les teintes brillantes sont interdites. Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

Toits et couverture

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture plate végétalisée ou à fonction de terrasse accessible, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures plates peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être de type tuiles "canal" ou aspect similaire de teinte terre cuite, ou schiste.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration visuelle, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,80 mètre en bordure de toutes les voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas côté de la chaussée ;
- 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel, sauf situation particulière de mitoyenneté à justifier.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des deux types suivants :

- mur bahut, maçonné ou enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmonté ou non d'une clôture en grille ou grillage;
- haie végétale, éventuellement doublée d'une clôture ; la hauteur de la haie vive ne pourra excéder la hauteur de la clôture ; en l'absence de clôture, la haie vive devra se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

ARTICLE A.12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Une proportion minimum de 75% des espaces libres devra être laissée en pleine terre et plantée.

En raison de leur caractère allergisant, la plantation des cyprès n'est pas recommandée.

ARTICLE A.14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION NUMÉRIQUE

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle à protéger pour des raisons de qualité de site, de paysage ou de risques.

Elle comprend

- un secteur Np correspondant à la zone centrale du Parc National des Cévennes dont la réglementation particulière est définie par le décret n°70.777 du 2 septembre 1970 ;
- un secteur Na de protection des sources d'eau potable ;
- un secteur Ns, pouvant accueillir des constructions et équipements directement liés exclusivement aux activités sportives et de loisirs de pleine nature, à l'exclusion stricte de tout sport mécanique, et tenant compte de la qualité paysagère du site.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du chapitre I du présent règlement.

Une partie de territoire de cette zone est concernée par une emprise inondable d'indice « r ».

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, dans les zones à risque d'inondation qui s'inscrivent dans l'emprise de 10 mètres minimum à compter du haut des berges des ruisseaux mentionnés à l'article 6 du Titre I, sont interdites :

- toutes constructions nouvelles,
- les remblais,
- les clôtures en dur.

Dans le secteur Np:

- tout stockage et tout dépôt qui ne sont pas nécessités par la surveillance, l'exploitation et l'entretien du captage,
- tout nouveau prélèvement d'eau sauf dérogation préfectorale,
- toute circulation, toute construction et tout aménagement et occupation de locaux.

Dans le secteur Ns:

- toutes constructions nouvelles y compris les huttes, chalets en bois et bungalows.

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 du Titre I (secteurs avec indice « r » soumis à un risque d'inondation) :

Dans l'ensemble de la zone :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme sans changement de destination et dans la limite de 200 m² de SDP s'il s'agit d'habitations.

Dans le secteur Ns :

Peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, et sous réserve que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ;
- Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectifs à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone ;
- Les installations et équipements collectifs ou individuels à condition qu'ils soient nécessaires à une activité de loisirs, de tourisme ou sportive, à l'accueil de leurs publics (abris, point d'information et d'accueil, sanitaires,...) et à la surveillance du site, et qu'ils soient réalisés à partir de la rénovation et/ou de l'extension des bâtiments existants;
- Les équipements publics nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, sous réserve de l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, ainsi que leur réfection ;
- Les aménagements paysagers de loisirs tels que cheminements piétons et cyclistes, aires de jeux, les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de ces aménagements;
- Les aires de stationnement à condition d'être ouvertes au public.

Suivant repérage du Plan de Zonage :

La réhabilitation pour habitation et l'agrandissement dans la limite de 200 m² de SDP, des constructions inhabitées et non en ruines dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE N.3 – ACCÈS – VOIRIE

Le nombre d'accès sera limité au strict minimum avec la possibilité de regrouper les accès.

En dehors des agglomérations, le long des voies départementales, une marge de recul est à respecter pour l'implantation des constructions (15m sur la RD 48N, 10m sur les autres RD).

ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, et sous conditions que la possibilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, il est autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier. Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,..) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celles demandant que « *le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert* ».

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit disposer d'un dispositif d'assainissement conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d'assainissement que si elles respectent la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements ou installations doivent être raccordés au réseau collectif. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, la récupération ou l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Dans ce cas, dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :

- l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée en Mairie et à l'A.R.S conformément à la réglementation en vigueur,

- ou, dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille, l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément à la réglementation en vigueur

Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distribution d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

N.6.1 Dispositions générales

Non réglementé.

N.6.2 Dispositions particulières

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

La distance entre deux constructions situées sur la même parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N.10.1- Dispositions générales

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des points de vue et perspectives remarquables.

N.10.2- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

N.11.1- Dispositions générales

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son

architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

En outre, dans le secteur Np, elles sont soumises aux dispositions spécifiques du Parc National des Cévennes.

N.11.2- Prescriptions particulières pour constructions nouvelles et extensions

Façades

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Toits et couverture

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Clôture

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti doivent être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures, mesurée par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser 1,80 mètre sauf situation particulière de mitoyenneté à justifier.

En limite de l'emprise publique, les nouvelles clôtures consistent en une haie végétale, éventuellement doublée d'une clôture ; la hauteur de la haie vive ne pourra excéder la hauteur de la clôture ; en l'absence de clôture, la haie vive devra se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

ARTICLE N.12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Une proportion minimum de 80% des espaces libres devra être laissée en pleine terre et plantée.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

En raison de leur caractère allergisant, la plantation de cyprès n'est pas recommandée et la limitation de leur nombre est à rechercher.

ARTICLE N.14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N.15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N.16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION NUMÉRIQUE

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

GLOSSAIRE

ACCÈS : Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTÈRE : Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

ALIGNEMENT : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

AMÉNAGEMENT : Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE : (ou construction annexe) L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

BAIE : Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

CHAUSSÉE : Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLÔTURE : Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage.

CONSTRUCTIONS ANNEXE : Voir Annexe.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT : Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAU

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE : Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT : Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE : Construction nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, destinée au stockage des productions agricoles ou sylvicoles et de matériel, au conditionnement, à l'hébergement des animaux d'élevage, etc.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION : Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER : Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL : Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONTIGU(Ë) Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS) : Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les

éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX PLUVIALES : Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USÉES : Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EAUX VANNES : Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

ÉGOUT DU TOIT : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

ÉLÉMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PROTÉGER : Élément bâti ou paysager considéré comme remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE D'UNE VOIE : Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

EMPRISE PUBLIQUE : Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC) : Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

ESSENCE LOCALE : Espèce végétale qui pousse spontanément et "naturellement" dans la région.

ESPACE LIBRE : Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

EXHAUSSEMENT : Élévation volontaire du sol naturel.

EXISTANTE (construction ou installation) : Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation du présent PLU.

EXTENSION : Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol.

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION : Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAÇADE D'UN TERRAIN : Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

FAÎTAGE : Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

FOND DE PARCELLE : Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

IMPERMÉABILISATION (DU SOL) : Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSÉE POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE) : Équipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en plusieurs catégories à la nomenclature des installations classées ICPE :

- les installations classées soumises à déclaration (simple ou avec contrôle), pour celles qui présentent un risque considéré comme acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national (arrêtés types). Elles font l'objet d'une déclaration au préfet avant mise en service, et d'un contrôle périodique pour certaines ;

- les installations classées soumises à enregistrement, pour celles qui présentent un risque considéré comme plus important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'enregistrement. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public ;

- les installations classées soumises à autorisation (avec ou sans servitude), pour celles qui présentent un risque considéré important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Des servitudes d'utilité publique peuvent être ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE) : Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SÉPARATIVE : Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;

- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOGEMENT : Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

MODÉNATURE : Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR-BAHUT : Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON : Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).

PIGNON : Partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant de butée aux versants d'un toit et ne disposant pas de baie.

PLEINE-TERRE : Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement et les places de stationnement ne peuvent pas être comptées en espaces libres de pleine terre.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli de manière totalement identique au bâtiment initial (volume, aspect, ouvertures, etc.). La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée.

RECU : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

RÉHABILITATION : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RÉNOVATION : Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RESTAURATION : Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION : Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

REZ-DE-CHAUSSÉE : Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SOL NATUREL : Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE : Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURÉLÉVATION : La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

TERRAIN (ou terrain d'assiette du projet) : Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contiguës.

TOITURE-TERRASSE : Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE À PENTE : Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION : Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE (OU VOIRIE) : De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE : Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.